

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2018

**ÉLÉMENTS FINANCIERS ET JURIDIQUES**

présentés par le Conseil d'Administration  
à l'Assemblée Générale Mixte  
du 16 mai 2019

**RAPPORT SUR LE  
GOUVERNEMENT  
D'ENTREPRISE**

# SOMMAIRE

## **RAPPORT FINANCIER**

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

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

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



# RAPPORT FINANCIER

Conseil d'Administration au 08 janvier 2019

**PRÉSIDENT**

Serge Goubet

**ADMINISTRATEURS - ACTIONNARIAT DE RÉFÉRENCE****Action Logement Immobilier**

Serge Goubet  
 Jacky Bernard  
 Christian Bonnet  
 Jean Borgo  
 Véronique Bouvret  
 Michel Decool

Isabelle Fertillet  
 Thierry Jeanmart  
 Alexandre Lacombe  
 Didier Le Roy  
 Alain Poirier  
 Marc Tavernier

**ADMINISTRATEURS - COLLECTIVITÉS LOCALES**

**Communauté  
 d'Agglomération  
 du Grand Besançon**  
 Robert Stepourjine

**Pays de Montbéliard  
 Agglomération**  
 Philippe Gautier

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

**ADMINISTRATEURS - REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES**

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

**CENSEURS**

**Caisse des Dépôts et Consignations**  
 Jean-Philippe Sarrette

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

**PRINCIPAUX ACTIONNAIRES**

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

**DIRECTEUR GÉNÉRAL**

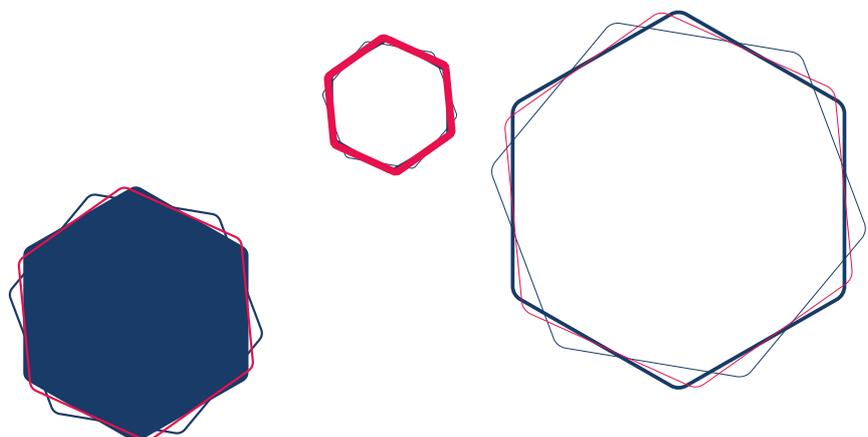
Jacques Ferrand

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

**945 619 actions de 16 euros au 31/12/2018**

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

NOM OU RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS		QUOTE-PART DU CAPITAL	
		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Actionnaires possédant plus de 66,66 % du capital social					
ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	19-21 quai d'Auterlitz 75013 PARIS	928 637	928 637	98,20%	98,20%



RAPPORT FINANCIER

# REVUE DES RISQUES

Risques de l'entreprise

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

## LES PRINCIPAUX RISQUES IDENTIFIÉS SONT LES SUIVANTS :

### Risques politiques et réglementaires

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

La Fédération des ESH et l'Union Sociale pour l'Habitat défendent l'action du mouvement HLM auprès du gouvernement et des instances parlementaires françaises et européennes.

### Risques de réputation

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

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

### Risques de fraude interne et externe

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

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

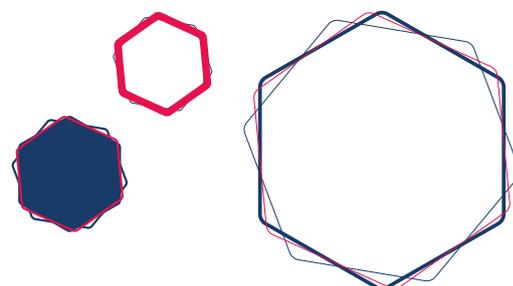
- ◆ un référentiel de contrôle interne spécifiquement lié à la fraude,
- ◆ l'application du principe de séparation des tâches ordonnateur / payeur / contrôleur,
- ◆ la définition de profils et de menus informatiques en fonction des métiers,
- ◆ des procédures de sauvegarde de données sécurisées,
- ◆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

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

### Risque de taux d'intérêt

L'Entreprise bénéficie de financements sur fonds d'épargne réglementée. Les financements indexés sur livret A représentent 80% de l'encours de dette, dont moins de 10% sont swappés contre taux fixe. La dette à taux fixe représente 14% des encours, le solde comprenant la dette à taux variable et la dette structurée.

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



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

### Risques sur les instruments financiers structurés

Au 31/12/2018, certains encours d'emprunt à long terme répondent à des formules optionnelles (encours 2018 : 33m- 2017 : 40 m). Celles-ci peuvent s'activer en cas d'inversion de la courbe des taux d'intérêt, de dégradation de la parité du dollar américain contre franc suisse ou de montée des taux d'intérêt à court terme au-dessus de seuils barrières. Elles n'ont pas d'effet "boule de neige" ou cumulatif.

Seuls les produits de change hors charte Gissler ont pu ponctuellement passer en formule dégradée depuis 2004. Le capital restant dû sur ces produits s'élève à 13,5 millions, pour un taux effectif payé d'un peu plus de 4% en 2018, légèrement supérieur au taux bonifié minimal de 3.5%. Le risque sur ces emprunts s'éteindra totalement en 2030.

### Risques de trésorerie

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

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

### Risque de devenir du parc locatif

Une grande partie du parc de l'Entreprise est localisée dans des territoires à faible tension locative. Dans un contexte concurrentiel aigu, les logements à faible performance énergétique perdent lentement en attractivité. Face à ce challenge, Néolia a défini un plan de stratégie patrimoniale par territoire. Cette stratégie de réhabilitation, requalification, démolition ou développement est accompagnée financièrement par l'ANRU et la Caisse des Dépôts et Consignations.

L'Entreprise est particulièrement attentive au risque amiante. L'asbeste a été employé dans la construction des logements jusqu'en 1997. Les coûts de repérage, de désamiantage et de démolition peuvent avoir un impact significatif sur l'équilibre financier des opérations de réhabilitation et sur le compte de résultat de l'entreprise.

En ce qui concerne le repérage de l'amiante, les diagnostics sur les parties communes des logements ont été achevés en 2016, cinq ans avant l'échéance réglementaire. Cette campagne met en exergue que sur 1,812 cages d'escalier diagnostiquées, 1,030 font état de présence d'amiante, et devront faire l'objet d'un contrôle triennal. Seul un nombre limité de parties collectives, concentrées dans le sud de la Franche-Comté, a dû faire l'objet de mesures d'empoussièrement (suspicion d'amiante dégradée) : au final, aucune intervention curative n'a été finalement nécessaire.

### Risques d'impayé

L'Entreprise fait aussi face à la paupérisation d'une partie de sa clientèle, qui soutient la croissance des impayés. Plus de 60% des nouveaux clients vivent en dessous du seuil de pauvreté. Les impayés de loyers pèsent à hauteur de 1.6% du quittancement. Pour contenir le phénomène, l'Entreprise mène une politique d'accompagnement social active préventive sous la houlette de la Direction de l'Habitat Solidaire.

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

Néolia est soumise à l'ordonnance 2015-899 publiée le 23 juillet 2015 et au décret 2016-360 publié le 25 mars 2016. Un service Marchés dédié à l'organisation de la mise en concurrence veille au respect de 3 principes : concurrence, transparence et égalité de traitement. Des procédures définissent les modalités de passation des marchés et assurent une homogénéisation de la documentation (cahiers des charges, règlements de consultation...). Le processus a été totalement numérisé en 2018, ce qui facilite le suivi et le contrôle des étapes administratives.



### Risques liés au non-respect des obligations RSE

L'Entreprise s'applique à répondre à ses obligations réglementaires et considère qu'elle est objet d'intérêt collectif.

Citoyenne et responsable, elle déploie de nombreuses actions visant à limiter l'impact de son activité sur son environnement social et économique. Une démarche RSE est déployée pour répondre à 7 enjeux prioritaires : environnement, communautés et développement local, droits des demandeurs de logements, locataires et accédants à la propriété, achat responsable et loyauté des pratiques, droits de l'homme, relations et conditions de travail, gouvernance et management de l'entreprise.

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

La poursuite de l'activité peut dépendre de la capacité d'anticipation et de réponse de l'organisme face aux événements exceptionnels. Les risques sont polymorphes : agression, incendie, catastrophe naturelle...

Une procédure est en vigueur pour garantir la sécurité du parc locatif et protéger les clients. Un poste de responsable Prévention Sécurité et Santé a été créé en 2017. Des permanences téléphoniques et un système d'astreinte apportent une première réponse aux situations de crise.

En parallèle, Néolia a mis en place une politique de sécurisation des lieux d'accueil pour réduire le risque d'agression en agence. L'Entreprise a prolongé son action en mettant à disposition un système de signalement sur intranet et une cellule psychologique pour ses salariés victimes de violence ou d'incivilités.



RAPPORT FINANCIER

# REVUE DES COMPTES

La revue des comptes complète le rapport d'activité. Elle met l'accent sur les soldes intermédiaires de gestion HLM et sur les évolutions principales du bilan. Elle se focalise sur les comptes sociaux, la réglementation limitant les interactions économiques, juridiques et financières entre entités HLM d'un même groupe. On notera qu'à compter du 1er janvier 2018, Action Logement Immobilier consolide les filiales et participations de Néolia. La société n'est plus contrainte de réaliser de consolidation légale.

L'année 2018 a été marquée par des transferts de patrimoine, dans un contexte économique et financier favorable. Ces mouvements et leur impact financier sont décrits dans les Faits Caractéristiques de l'Exercice des Etats Financiers 2018. Forte d'une capacité d'auto-financement importante, bien qu'amoindrie par la RLS, la Société a réhabilité 3% de son parc de logements. Elle a obtenu l'agrément de l'Etat pour produire 553 logements sociaux, dépassant les objectifs définis par son actionnaire.

Dans ce contexte, la Société a réalisé un chiffre d'affaires de 201,1 M€ (2017 : 202,7 M€) et un résultat net comptable de 21,0 M€ (2017 : 18,9 M€). Le résultat a été soutenu par des facteurs exceptionnels comme les dégrèvements de taxe foncière, l'envolée des plus-values sur sorties et ventes de logements, et l'effondrement des dépenses de démolition. Il a aussi été touché, dans une moindre mesure, par la reconnaissance de perte de valeur d'un bail emphytéotique dont la rentabilité prévisionnelle est amoindrie par la RLS (-1.9 M€) et d'un terrain à bâtir déclassé et désormais inconstructible (-0.8 M€).

Le résultat courant, qui exclut ces éléments de nature exceptionnelle, est en baisse à 15,4 M€ (2017 : 18,1 M€). L'année s'achève sur un autofinancement courant de 16,6 M€ (2017 : 18,1 M€). L'autofinancement net HLM, soutenu par le rallongement de certaines emprunts CDC (impact: 1.3 M€), s'établit à 18,4 M€ (2017 : 15,3 M€).

### Revue des principaux indicateurs de gestion :

Les loyers atteignent 142,1 M€ hors charges récupérables (2017 : 142,2 M€). La hausse est essentiellement due à la mise en service d'un grand nombre de logements fin 2017 et à l'acquisition du patrimoine alsacien de Logiest. Cet accroissement du parc a compensé l'impact de la RLS (-5.3 M€) et la vente du patrimoine situé dans le département de la Loire. Les autres facteurs influant sur le quittance, comme la neutralisation de logements en vue d'une vente ou d'une démolition, ou la baisse de la vacance moyenne, ont eu un impact limité. Enfin, le gel des loyers décrété par l'Etat a entraîné un manque à gagner de plus d'un million d'euros.

Le chiffre d'affaires des activités d'accession sociale qui couvrent le lotissement, la construction de maisons individuelles (CCMI) et l'accession groupée (vente en VEFA sociale sécurisée ou en PSLA) s'est encore érodé à 28,7 M€ (2017 : 31,3 M€). Cette érosion des volumes est contrebalancée par une hausse du taux de marge, qui n'a pas été affectée, comme en 2017, par des ventes à perte. La marge brute des activités d'accession, en-

registrée à la livraison, baisse de 3% à 5.3 M€ (2017 : 5,5 M€). La marge brute locative a bénéficié d'un environnement de taux favorable qui a permis à la Société de réduire ses charges financières, hors stratégie de couverture, à 17,9 M€ (2017 : 18,5 M€). Les encours de dette sont restés stables, le volume des dettes bancaires affectées au patrimoine ligérien cédé en cours d'année étant supérieur aux encours repris lors du rachat du patrimoine alsacien de Logiest. Autre élément majeur dans le calcul de la marge locative, les dotations aux amortissements ont augmenté, du fait de la mise en service de 293 logements familiaux neufs (2017 : 505) et par les acquisitions de logements, nettement supérieures en nombre aux cessions de l'année. Cette hausse des charges n'a pas été compensée par celle du chiffre d'affaires, bridée par la RLS, si bien que la marge locative s'inscrit en baisse de 1,1 M€ à 77,6 M€ (2017 : 78,7 M€). Les charges d'exploitation évoluent marginalement, malgré la croissance du parc (+ 1880 logements entre fin 2016 et fin 2018). Les dépenses de personnel sont certes en hausse de 3%, mais les charges d'entretien (2018 : 15.9 M€) et la plupart des autres charges de gestion sont quasiment inchangées, à l'exception des taxes foncières, en hausse de 0.7 M€. En conséquence, l'excédent brut d'exploitation diminue assez peu. Il passe de 18,2 M€ à 16,1 M€.

En ce qui concerne les autres éléments d'exploitation qui contribuent à la formation du résultat courant 2018, on notera la provision pour dépréciation d'un terrain destiné à un programme d'aménagement (0.8 M€, voir commentaires en introduction) et une forte hausse des dotations aux provisions pour créances douteuses, d'une amplitude comparable à celle de la diminution des passages en perte des créances locataires. Le coût des impayés, appréhendé comme la somme des passages en perte et du provisionnement net des créances locataires, se dégrade à 1.6% du quittance charges comprises (2017 : 1.3% corrigé du changement d'estimation comptable). Par ailleurs, les produits de gestion de trésorerie ont progressé à 2,3 M€ (2017 : 2M€). Le coût des swaps de couverture reste stable (2 M€). Le résultat courant s'établit à 15,4 M€ (2017 : 18,1 M€). Le résultat exceptionnel est positif à hauteur de 5,6 M€ (2017 : 0.8 M€). Il comprend des dégrèvements de taxe foncière à hauteur de 5.6 M€ (2017 : 4,0 M€) et des gains sur sorties d'immobilisations pour 6.5 M€ (2017 : 3.1 M€). Il intègre aussi les dépenses de démolition de 123 logements (2017 : 294 logements) pour un coût travaux de 1,4 M€ (2017 : 4.8 M€), et une dotation aux provisions pour dépréciation d'un bail emphytéotique évoquée plus haut (1.9 M€). En synthèse, malgré les ponctions de la RLS, le résultat net comptable 2018 (21,0 M€) atteint un niveau très élevé, grâce à la maîtrise des coûts et grâce aux éléments exceptionnels, dont la vente HLM.

**On notera enfin que :** Les fonds propres sont passés de 376,5M€ à 400,2 M€, sous l'effet de la hausse de subventions d'investissement immobilisées au passif (+2,9 M€) et du résultat net comptable 2018. La dette bancaire reste très stable (1 158 M€).

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

			2018	2017
	7012	Ventes d'immeubles construits	13 392 871	12 644 324
+	7011	Ventes de terrains	5 412 853	6 440 769
+	7014	Ventes de maisons individuelles	9 938 688	12 242 212
+	72232	Transfert d'éléments de stocks en immo.	1 316 913	1 599 724
+	7047	Loyers PSLA	22 843	27 240
=		<b>TOTAL VENTE ET ACTIVITE DE PROMOTEUR</b>	<b>30 084 168</b>	<b>32 954 269</b>

-	601	Achats de terrains	8 062 172	2 699 143
-	6031	Variation des stocks terrains	-1 672 148	-2 073 145
-	605/608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	17 711 011	22 884 373
-	7133	Travaux en cours (-)	-17 533 462	-868 316
-	7135	Immeubles achevés (-)	18 156 496	4 814 259
=		<b>TOTAL COUT DES VENTES</b>	<b>24 724 070</b>	<b>27 456 314</b>

=		<b>MARGE BRUTE SUR ACCESSION</b>	<b>5 360 098</b>	<b>5 497 955</b>
---	--	----------------------------------	------------------	------------------

	7041	Loyers des logements non conventionnés	18 384 252	20 049 795
+	7042	Suppléments de loyer	258 725	245 213
+	7043	Loyers des logements conventionnés	109 376 997	108 422 401
+	7046	Résidences étudiants, foyers, résidences sociales	6 056 624	5 893 857
+	7044/45/48	Autres loyers	7 987 370	7 577 170
+	741/742	Bonifications et primes à la construction	2 225	28 640
+	743	Subventions d'exploitation	638 073	348 082
+	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	4 160 566	3 894 581
+	703	Récupération des charges locatives	29 769 368	28 713 993
-	6...	Charges locatives récupérables (col 3)	31 968 594	31 023 246
-	68133	Dotations aux amort des immobilisations locatives	48 923 750	46 890 345
-	661	Intérêts sur opérations locatives	17 935 322	18 509 137
-	6127	Loyers des baux à long terme	237 050	33 375
=		<b>MARGE SUR LOCATIF</b>	<b>77 569 485</b>	<b>78 717 628</b>

+	7221	Production immobilisée	2 525 355	2 774 535
+	7086	Récupération de charges de gestion	1 000	1 000
+	7081/2/3/5/8	Autres	495 289,39	429 749,84
=		<b>PRODUCTIONS DIVERSES</b>	<b>3 021 644</b>	<b>3 205 285</b>
=		<b>MARGE BRUTE TOTALE</b>	<b>85 951 228</b>	<b>87 420 868</b>

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

			2018	2017
-	602	Achats stockés, approvisionnements	17 959	2 077
-	606	Achats non stockés de mat et fournitures	833 413	840 599
-	611	Travaux relatifs à l'exploitation	1 169 399	1 155 387
-	6151	Entretien courant	7 094 100	7 308 731
-	6152	Gros entretien sur biens locatifs	7 596 963	8 013 690
-	6156/58	Autres travaux d'entretien	730 920	645 990
-	616	Primes d'assurances	1 568 855	1 815 393
-	621	Personnel extérieur	35 960	113 328
-	622	Intermédiaires & honoraires	1 892 880	1 843 203
-	623	Publicité, relations publiques	989 193	1 010 849
-	624/5	Déplacements	676 525	713 983
-	6285	Redevances	424 190	414 676
-	autres 61/62	Autres	6 495 966	6 668 897
-	635/637	TFPB - Autres impôts, taxes et assimilés	12 909 865	12 178 801
+	744	Subventions pour travaux d'entretien	220 495	256 009
=		<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>43 735 534</b>	<b>44 951 275</b>

-	631/633	Impôts, taxes et versements sur rémunérations	1 940 822	1 862 199
-	641/648	Salaires et traitements sauf intéressement	15 374 266	15 338 913
-	645/647	Charges sociales	8 037 250	7 710 335
-	64145	Intéressement brut des salariés	2 322 000	1 840 000
=		<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>16 061 196</b>	<b>18 199 828</b>

			2018	2017
-	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	2 084 069	3 431 166
+	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 837 633	3 522 908
-	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 232 150	1 093 903
-	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	18 196	60 000
-	68174	Dotations pour dépréciation des créances	4 259 464	3 854 819
+	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 288 486	3 943 653
-	654	Pertes sur créances irrécouvrables	1 775 917	2 717 474
-	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	984 690	127 355
-	6821/28	Autres dotations aux provisions	271 001	1 081 975
+	7815/6/7	Reprises sur autres provisions d'exploitation	863 508	1 297 433
+	751/754/758	Autres produits d'exploitation	911 057	678 886
+	791	Transferts de charges d'exploitation	2 847 831	2 775 978
=		<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>15 184 224</b>	<b>18 051 994</b>

+	7621 /248 /27	Produits financiers sur immobilisations financières	189 872	208 984
+	761	Revenus des titres immobilisés	170 767	1 246
+	763/764	Produits des créances et V.M.P	1 968 045	1 769 934
+	765/768	Autres produits financiers	4 765	23 028
-	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	5 960	7 109
-	661	Charges d'intérêts sur autres opérations		29 780
-	664/5/6/8	Autres charges financières	2 079 504	1 966 720
=		<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>15 396 372</b>	<b>18 051 577</b>

# SOLDES INTERMÉDIAIRES DE GESTION

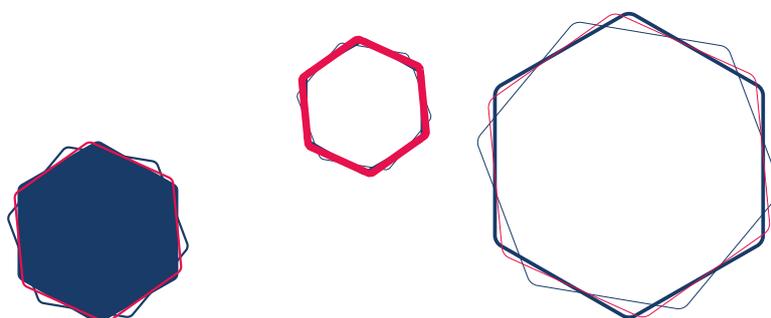
			2018	2017
+	771	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	6 712 521	4 832 835
-	671	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 351 567	1 966 920
+	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	143 473 629	6 459 841
-	675	VNC des actifs cédés et démolis	136 969 006	3 371 992
+	778	Autres produits exceptionnels	207 701	288 849
-	678	Autres charges exceptionnelles	2 913 096	5 913 669
+	787	Reprises sur provisions et dépréciations	505 804	1 040 705
-	687	Dotations aux provisions	3 061 136	510 049
=		<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>21 001 222</b>	<b>18 911 176</b>

-	775	Produits des cessions d'éléments d'actif	143 473 629	6 459 841
+	675	VNC des actifs cédés et démolis	136 969 006	3 371 992
-	787	Reprises sur provisions et dépréciations	505 804	1 040 705
+	687	Dotations aux provisions	3 061 136	510 049
+	68133	Dotations aux amort des constructions	48 923 750	46 890 345
+	6811	Dotations aux amortissements immo de structure	1 232 150	1 093 903
+	6816	Dotations pour dépréciation des immobilisations	18 196	60 000
+	68173	Dotations pour dépréciation des stocks	984 690	127 355
-	78174	Reprise sur provision dépréciation créances	3 288 486	3 943 653
+	68174	Dotations pour dépréciation des créances	4 259 464	3 854 819
-	7825	Reprises sur provisions pour gros entretien	1 837 633	3 522 908
+	6825	Dotations aux provisions pour gros entretien	2 084 069	3 431 166
-	7815/6/7	Reprises sur provisions d'exploitation	863 508	1 297 433
+	6821/28	Autres dotations aux provisions	271 001	1 081 975
-	777	Subventions d'invest virées au compte de résultat	4 160 566	3 894 581
+	686xx	Dot aux amort et aux prov financières	5 960	7 109
=		<b>CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>64 681 018</b>	<b>59 180 768</b>

		<b>REMBOURSEMENT EMPRUNTS LOCATIFS</b>	<b>46 274 919</b>	<b>43 844 594</b>
--	--	--	-------------------	-------------------

		<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>18 406 100</b>	<b>15 336 174</b>
--	--	--------------------------------	-------------------	-------------------

-		Eléments exceptionnels (Produits)	6 920 222	5 121 683
+		Eléments exceptionnels (Charges)	5 264 663	7 880 589
		<b>AUTOFINANCEMENT COURANT</b>	<b>16 750 541</b>	<b>18 095 080</b>



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

**SAS CABINET COUREAU**  
6 Boulevard Georges Clemenceau  
21000 DIJON

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

## **Société "NEOLIA"**

**Société Anonyme d'HLM au capital de 15 129 906 Euros**

**Siège social : 34 rue de la Combe aux Biches – 25200 MONTBELIARD**

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

Exercice clos le 31 décembre 2018

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

A 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 d'Habitation à Loyer Modéré « NEOLIA » relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 du commissaire 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne (i) l'évaluation et la dépréciation des immobilisations corporelles, financières et les subventions d'investissements associées, (ii) pour ce qui concerne l'évaluation et la dépréciation des stocks et (iii) pour ce qui concerne

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

les provisions pour risques et charges. Ces derniers sont indiqués dans les notes II § D et III § A et B de l'annexe aux comptes annuels relatives aux « Principes, règles et méthodes comptables » et « Informations complémentaires sur le bilan et compte de résultat ».

Pour l'ensemble de ces estimations, nous avons (i) apprécié les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces jugements et ces estimations, (ii) revu par sondages les calculs effectués par la société, (iii) 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, (iv) 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.441-4 du code de commerce.

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

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

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

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

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

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

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

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

**Fait à DIJON et MONTBELIARD,  
le**

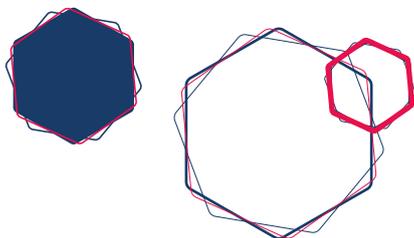
**Les Commissaires aux Comptes**

**SAS CABINET COUREAU**  
**Jean-Pierre COUREAU**  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale  
des CAC de DIJON

**EXCO P2B AUDIT**  
**Pierre BURNEL**  
Commissaire aux Comptes  
Membre de la Compagnie Régionale  
des CAC de BESANCON

N° de compte	ACTIF	31/12/2018				31/12/2017
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
	<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				6 562 921,59	6 880 019,20
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	6 419 512,06	562 562,66	5 856 949,40		6 008 240,08
203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	3 759 658,14	3 053 685,95	705 972,19		871 779,12
21	<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				1 337 764 765,91	1 378 741 293,71
2111	Terrains nus	5 999 840,61	1 221 602,23	4 778 238,38		4 915 327,01
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	157 674 485,72		157 674 485,72		161 937 032,43
212	Agencements et aménagements de terrains	185 681,40	185 681,40			
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	1 683 571 886,30	566 768 343,91	1 116 803 542,39		1 173 104 375,17
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	75 162 092,65	25 315 449,34	49 846 643,31		30 021 530,22
21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	13 561 580,11	6 809 459,74	6 752 120,37		6 743 118,53
215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	6 054 888,97	4 145 153,23	1 909 735,74		2 019 910,35
221-222-223	<b>Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation</b>					
23	<b>Immobiliations corporelles en cours</b>				132 450 824,46	67 777 643,62
2312	Terrains	29 852 839,11	109 196,00	29 743 643,11		17 857 155,92
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	102 615 328,14		102 615 328,14		49 857 474,17
238	Avances et acomptes	91 853,21		91 853,21		63 013,53
	<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)</b>				31 009 346,78	31 655 369,61
261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	15 296 221,33	117 366,00	15 178 855,33		15 184 055,33
2671-2674	Créances rattachées à des participations					
272	Titres immobilisés (droit de créances)	40 327,72		40 327,72		40 327,72
2741	Prêts participatifs					
2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC					
271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	14 541 904,73		14 541 904,73		15 372 193,09
2678-2768	Intérêts courus	1 248 259,00		1 248 259,00		1 058 793,47
	(I)	<b>2 116 076 359,20</b>	<b>608 288 500,46</b>	<b>1 507 787 858,74</b>	<b>1 507 787 858,74</b>	<b>1 485 054 326,14</b>
3 (net du 319, 339, 359)	<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				46 416 625,37	46 648 154,62
31	Terrains à aménager	3 597 154,36		3 597 154,36		1 925 006,36
33	Immeubles en cours	42 109 655,94	886 003,18	41 223 652,76		33 768 923,30
35 sauf 358	<b>Immeubles achevés :</b>					
358	Disponibles à la vente	1 734 778,40	220 699,00	1 514 079,40		10 954 224,96
37	Temporairement loués	81 738,85		81 738,85		
32	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
409	Approvisionnements					
	<b>Fournisseurs débiteurs</b>	66 427,92		66 427,92	66 427,92	359 591,33
	<b>CRÉANCES D'EXPLOITATION</b>				53 406 986,58	61 448 307,80
411	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
412	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	14 395 347,25	2 211 751,53	12 183 595,72		10 810 226,71
414	Créances sur acquéreurs	20 102 602,19		20 102 602,19		27 294 617,00
415	Clients - autres activités					
416	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires					
418	Clients douteux ou litigieux	9 878 155,98	9 878 155,98			3 201,26
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Produits non encore facturés	69 261,99		69 261,99		85 973,64
441	Autres	2 299 583,69		2 299 583,69		1 874 945,06
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	18 751 942,99		18 751 942,99		21 379 344,13
	<b>CRÉANCES DIVERSES (3)</b>				1 195 923,44	1 199 998,37
454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	404 415,00		404 415,00		404 415,00
451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E					
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
4615	Opérations d'aménagement					
455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	791 508,44		791 508,44		795 583,37
50	<b>Valeurs mobilières de placement</b>					
	<b>DISPONIBILITES</b>				131 083 172,24	146 886 451,98
511	Valeur à l'encaissement	120 647,79		120 647,79		203 779,48
5188	Intérêts courus à recevoir	1 654 367,34		1 654 367,34		2 729 597,15
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	129 308 157,11		129 308 157,11		143 953 075,35
53-54	Caisse et régies d'avances					
486	<b>Charges constatées d'avance</b>	202 932,40		202 932,40	202 932,40	251 017,82
	(II)	<b>245 568 677,64</b>	<b>13 196 609,69</b>	<b>232 372 067,95</b>	<b>232 372 067,95</b>	<b>256 793 521,92</b>
481	<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)</b>					
169	<b>Primes de remboursement des obligations (IV)</b>					
476	<b>Différences de conversion Actif (V)</b>					
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)</b>	<b>2 361 645 036,84</b>	<b>621 485 110,15</b>	<b>1 740 159 926,69</b>	<b>1 740 159 926,69</b>	<b>1 741 847 848,06</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	31/12/2018		31/12/2017 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	<b>CAPITAL ET RESERVES</b>		243 733 820,22	225 011 767,69
10133-1014-102	<b>Capital (actions simples) et fonds de dotation</b>	15 129 906,00		15 129 906,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
104	<b>Primes d'émissions, de fusion et d'apport</b>	9 938 412,00		9 938 412,00
105	<b>Ecarts de réévaluation</b>	15 157,01		15 157,01
106	<b>Réserves</b>			
1061	Réserve légale	1 512 990,60		1 512 990,60
1063	Réserves statutaires ou contractuelles			
10685-10688	Autres réserves	217 137 354,61		198 415 302,08
11	<b>Report à nouveau (a)</b>	15 823 717,00	15 823 717,00	15 823 717,00
12	<b>Résultat de l'exercice (a)</b>	21 001 222,04	21 001 222,04	18 911 176,33
	<b>Montant brut</b>			
	<b>Inscrit au résultat</b>			
13	<b>Subventions d'investissement</b>	119 642 255,32	119 642 255,32	116 731 208,99
	<b>PROVISIONS REGLEMEENTEES</b>			
145	Amortissements dérogatoires			
146	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs			
	(I)	<b>400 201 014,58</b>	<b>400 201 014,58</b>	<b>376 477 870,01</b>
	<b>PROVISIONS</b>		10 311 284,91	9 628 088,00
15				
151	Provisions pour risques	1 232 635,00		1 822 344,00
1572	Provisions pour gros entretien	4 704 899,91		3 886 900,00
153-158	Autres provisions pour charges	4 373 750,00		3 918 844,00
	(II)	<b>10 311 284,91</b>	<b>10 311 284,91</b>	<b>9 628 088,00</b>
	<b>DETTES FINANCIERES (1)</b>		1 253 322 845,92	1 271 742 417,19
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	68 670 677,71		65 474 271,97
163	Emprunts obligataires			
164	<b>Emprunts auprès des Etablissements de Crédit</b>			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	907 247 380,01		882 137 985,00
1642	C.G.L.L.S.			
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	3 828 245,06		4 927 871,74
1648	Autres établissements de crédit	162 994 118,71		189 590 320,90
165	<b>Dépôts et cautionnements reçus :</b>			
1651	Dépôts de garantie des locataires	10 067 587,39		9 457 452,19
1654	Redevances (location-accession)	140,00		2 545,00
1658	Autres dépôts			84 040,00
	<b>Emprunts et dettes financières diverses :</b>			
166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	6 269 972,82		5 022 418,27
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées			
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
519	Concours bancaires courants	85 000 000,00		105 000 000,00
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	9 244 724,22		10 045 512,12
16883	Intérêts compensateurs			
229	<b>Droits sur immobilisations</b>			
2293	Droits des locataires attributaires			
2291-2292	Autres droits			
419	<b>Clients créditeurs</b>		5 125 556,31	3 885 522,48
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	4 670 710,78		3 540 747,37
Autres 419	Autres	454 845,53		344 775,11
	<b>DETTES D'EXPLOITATION</b>		32 390 775,17	36 489 387,98
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	12 008 594,10		13 523 009,28
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	6 156 941,34		7 516 888,66
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	14 225 239,73		15 449 490,04
	<b>DETTES DIVERSES</b>		13 485 818,45	9 741 322,64
	<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :</b>			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	13 098 059,98		9 128 778,45
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
	<b>Autres dettes :</b>			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	386,45		386,45
451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.			
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
4615	Opérations d'aménagement			
455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	387 372,02		612 157,74
	<b>Produits constatés d'avance</b>		25 322 631,35	33 883 239,76
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	7 601 548,19		8 592 895,65
4872	Produits des ventes sur lots en cours	17 721 083,16		25 290 344,11
4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
	(III)	<b>1 329 647 627,20</b>	<b>1 329 647 627,20</b>	<b>1 355 741 890,05</b>
477	<b>Différences de conversion Passif (IV)</b>			
	<b>TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)</b>	<b>1 740 159 926,69</b>	<b>1 740 159 926,69</b>	<b>1 741 847 848,06</b>

(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.

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

1 114 098 994,63 1 179 679 386,25  
139 223 851,29 92 063 030,94

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2018		31/12/2017
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION (1)</b>		<b>214 925 421,78</b>	<b>215 967 628,04</b>
70 ( net de 709 )	<b>Produits des activités</b>		201 096 880,72	202 687 722,40
7011	Ventes de terrains lotis	5 412 853,17		6 440 769,00
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis	13 392 870,93		12 644 323,65
7014	Ventes de maisons individuelles (CMI)	9 938 688,25		12 242 211,64
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives	29 769 368,45		28 713 992,84
704	<b>Loyers :</b>			
7041	Loyers des logements non conventionnés	18 384 251,93		20 049 794,70
7043	Loyers des logements conventionnés	109 376 997,00		108 422 400,55
7042	Suppléments de loyers	258 725,14		245 213,04
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	6 056 623,92		5 893 857,18
7047	Logements en location - accession et invendus	22 842,62		27 240,42
7044-7045-7048	Autres	7 987 369,92		7 577 169,54
706	<b>Prestations de services :</b>			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation			
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	<b>Produits des activités annexes :</b>			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 000,00		1 000,00
Autres 708	Autres	495 289,39		429 749,84
71	<b>Production stockée ( ou destockage )</b>		-623 034,50	-3 945 942,61
7133	Immeubles en cours	17 533 461,68		868 316,13
7135	Immeubles achevés	-18 156 496,18		-4 814 258,74
72	<b>Production immobilisée</b>		3 842 267,89	4 374 259,34
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	3 842 267,89		4 374 259,34
74	<b>Subventions d'exploitation</b>		860 792,92	632 731,26
742	Primes à la construction	2 225,46		28 640,29
743	Subventions d'exploitation	638 072,90		348 082,27
744	Subventions pour travaux de gros entretien	220 494,56		256 008,70
781	<b>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</b>		5 989 627,23	8 763 993,78
78157	Provisions pour gros entretien	1 837 633,00		3 522 908,00
78174	Dépréciations de créances	3 288 486,23		3 943 652,78
Autres 781	Autres reprises	863 508,00		1 297 433,00
791	<b>Transferts de charges d'exploitation</b>	2 847 830,88	2 847 830,88	2 775 978,04
751-754-758	<b>Autres produits</b>	911 056,64	911 056,64	678 885,83
755	<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>			
	<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		<b>2 333 450,41</b>	<b>2 003 192,14</b>
761	<b>De participations (2)</b>		170 766,99	1 246,42
7611	Revenus des actions	166 963,57		359,25
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	3 803,42		887,17
762	<b>D'autres immobilisations financières (2)</b>		189 872,47	208 983,71
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres	189 872,47		208 983,71
763-764	<b>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</b>	1 968 045,47	1 968 045,47	1 769 934,07
765-766-768	<b>Autres (2)</b>	4 765,48	4 765,48	23 027,94
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>155 060 220,45</b>	<b>16 516 810,18</b>
771	<b>Sur opérations de gestion</b>	6 712 520,89	6 712 520,89	4 832 834,61
	<b>Sur opérations en capital :</b>		147 841 895,56	10 643 270,57
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	143 473 628,62		6 459 841,06
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	4 160 566,17		3 894 580,79
778	Autres	207 700,77		288 848,72
787	<b>Reprises sur dépréciations et provisions</b>	505 804,00	505 804,00	1 040 705,00
797	<b>Transferts de charges exceptionnelles</b>			
	<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>372 319 092,64</b>	<b>372 319 092,64</b>	<b>234 487 630,36</b>
	<b>Solde débiteur = perte</b>			
	<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>372 319 092,64</b>	<b>234 487 630,36</b>
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2018			31/12/2017 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	<b>CHARGES D'EXPLOITATION ( 1 )</b>			<b>185 966 442,83</b>	<b>183 301 078,22</b>
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			80 644 662,04	80 224 659,84
60	Achats stockés :				
601	Terrains		8 062 172,06	8 062 172,06	2 699 142,92
602	Approvisionnements	25 841,40	17 958,90	43 800,30	-5 438,07
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		-1 672 148,00	-1 672 148,00	-2 073 144,74
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		17 711 011,40	17 711 011,40	22 884 373,11
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	12 187 001,00	833 412,58	13 020 413,58	13 063 046,27
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	8 191 564,50	1 169 399,07	9 360 963,57	8 908 128,45
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	5 107 350,62	7 094 100,15	12 201 450,77	12 313 277,62
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		7 596 963,10	7 596 963,10	8 013 689,93
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		730 920,07	730 920,07	645 989,52
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		237 049,55	237 049,55	33 375,15
616	Primes d'assurances		1 568 854,81	1 568 854,81	1 815 392,94
621	Personnel extérieur à la société		35 959,62	35 959,62	113 327,79
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	450 273,50	1 892 879,67	2 343 153,17	2 307 432,65
623	Publicité, publications, relations publiques		989 193,21	989 193,21	1 010 848,87
625	Déplacements, missions et réceptions		676 525,39	676 525,39	713 982,73
6285	Redevances		15 294,67	15 294,67	13 529,04
Autres comptes 61 et 62	Autres	818 222,77	6 904 862,00	7 723 084,77	7 767 705,66
63	Impôts, taxes et versements assimilés			17 833 564,23	16 885 987,83
631-633	Sur rémunérations	264 264,19	1 940 821,91	2 205 086,10	2 077 462,77
63512	Taxes foncières		12 739 034,43	12 739 034,43	12 002 692,08
Autres 635-637	Autres	2 718 613,50	170 830,20	2 889 443,70	2 805 832,98
64	Charges de personnel			27 938 979,03	26 933 394,35
641-6481	Salaires et traitements	1 667 234,17	17 589 444,17	19 256 678,34	18 565 654,63
645-647-6485	Charges sociales	538 228,42	8 144 072,27	8 682 300,69	8 367 739,72
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			57 773 320,67	56 539 562,39
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
681111 sauf 681118, 681122 à	Immobilisations locatives		48 923 750,40	48 923 750,40	46 890 344,58
681124 sauf	Autres immobilisations		1 232 150,16	1 232 150,16	1 093 902,92
68112315, 6811235, 68112415 et	Charges d'exploitation à répartir				
6811245	Dépréciations des immobilisations		18 196,00	18 196,00	60 000,00
Reste du 6811	Dépréciations des stocks et en-cours		984 690,00	984 690,00	127 355,00
6812	Dépréciations des créances		4 259 463,99	4 259 463,99	3 854 818,89
6816	Dotations aux provisions :				
68173	Provisions pour gros entretien		2 084 069,00	2 084 069,00	3 431 166,00
68174	Autres provisions		271 001,12	271 001,12	1 081 975,00
6815	Autres charges			1 775 916,86	2 717 473,81
68157	Pertes sur créances irrécouvrables		1 775 916,86	1 775 916,86	2 717 473,81
Autres 6815	Redevances et charges diverses de gestion courante				
65 (sauf 655)	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
654					
651-658					
655					
	<b>CHARGES FINANCIERES</b>			<b>20 056 623,63</b>	<b>20 512 745,87</b>
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		5 960,00	5 960,00	7 109,00
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		17 935 321,51	17 935 321,51	18 509 136,83
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		35 837,64	35 837,64	29 779,95
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières		2 079 504,48	2 079 504,48	1 966 720,09
	<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			<b>145 294 804,14</b>	<b>11 762 629,94</b>
671	Sur opérations de gestion		2 351 566,68	2 351 566,68	1 966 920,04
	Sur opérations en capital :			139 882 101,46	9 285 660,90
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		136 969 005,64	136 969 005,64	3 371 991,67
678	Autres		2 913 095,82	2 913 095,82	5 913 669,23
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :			3 061 136,00	510 049,00
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations		3 061 136,00	3 061 136,00	510 049,00
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>31 968 594,07</b>	<b>319 349 276,53</b>	<b>351 317 870,60</b>	<b>215 576 454,03</b>
				<b>Solde créditeur = bénéfice</b>	<b>18 911 176,33</b>
				<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>234 487 630,36</b>

(1) Dont charges sur exercices antérieurs  
(2) Dont intérêts s/ entreprises liées

## ANNEXE LITTÉRAIRE 2018

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

---

Comme l'ensemble des bailleurs sociaux, NEOLIA a été touchée par la loi de Finance 2018. Cette loi introduit la RLS, un dispositif de réduction des loyers au bénéfice des locataires touchant l'APL. La RLS a amputé le chiffre d'affaires de l'Entreprise de 5.3m et son résultat comptable de 4.8m. Cette mesure s'est ajoutée à l'augmentation du taux de la cotisation principale CGLLS, qui pèse pour 0.8m sur le résultat, toutes choses égales par ailleurs. En outre, la hausse du taux réduit de TVA de 5.5% à 10% et la forte réduction des délais de règlements à l'Etat de cette même TVA a un impact de plusieurs millions sur la trésorerie de l'entreprise. Enfin, le manque à gagner dû au gel des loyers voté par le Parlement s'est élevé à plus d'un million d'euros sur le seul exercice comptable 2018.

Malgré ces facteurs défavorables, Néolia est parvenue à comprimer ses charges et à dégager un résultat net comptable de 21m (2017 : 18.9m).

Par ailleurs, NEOLIA s'est pleinement inscrite dans la feuille de route que lui a fixée son actionnaire et qui s'est traduite par :

- Le désengagement de NEOLIA du département de la Loire. L'Entreprise transfère 2042 logements à l'ESH Cité Nouvelle, société sœur du groupe Action Logement. Cette reprise emporte 122m d'actif net, 99,1m d'emprunts bancaires, et 5.4m de subventions d'investissement. NEOLIA perçoit 17,5m, dont 13.6m servent au remboursement anticipé d'emprunts non transférables finançant le patrimoine cédé. Cette opération n'a pas d'impact sur le résultat net de NEOLIA.
- Le renforcement de NEOLIA en Alsace. L'Entreprise y acquiert les 3324 logements ou foyers équivalents logements gérés par l'ESH Logiest, autre société du groupe. NEOLIA reprend 103,2m d'actif net, 77,1m d'emprunts et engagements, 7.2m de subventions d'investissement, et verse une soulte 18,9m.
- La cession de la totalité des baux emphytéotiques lorrains à l'ESH Logiest pour leur valeur comptable, soit 7,3m.
- La signature d'un compromis de vente portant sur le patrimoine de NEOLIA en PACA et en Occitanie, à deux filiales du sous-groupe i3F, consolidé par Action Logement Immobilier. Le transfert de biens et d'activité aura lieu au premier trimestre 2019. Ce patrimoine compte 4502 logements et 366 foyers-équivalents logements-foyers au 31/12/2018, ainsi que 529 logements et équivalents en cours de construction. Une fois cette cession réalisée, NEOLIA ne détiendra plus que 700 logements en dehors de l'Alsace et la Franche-Comté.
- La montée en puissance de la politique de vente HLM à personnes physiques, qui permet de dégager une plus-value comptable de plus de 6m.

## II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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

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

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

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

### E. Méthodes d'amortissement et de provisionnement

#### 1. Immobilisations incorporelles – Baux emphytéotiques

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

#### 2. Amortissements des immobilisations locatives

Les règles retenues depuis le 1<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	50%
N+3	33,33%

En outre, une analyse est réalisée sur le patrimoine ayant des taux de vacance commerciale élevés ou une valeur de marché potentiellement inférieure à la valeur comptable. Une provision est calculée en fonction de la valeur économique du patrimoine concerné.

### 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).

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	50%
N+3	33,33%

En outre, une analyse est réalisée sur le patrimoine ayant des taux de vacance commerciale élevés ou une valeur de marché potentiellement inférieure à la valeur comptable. Une provision est calculée en fonction de la valeur économique du patrimoine concerné.

### 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'investissement

Les subventions d'investissement 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 2018, 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 1 : Corse, IDF, PACA	2%	15%	35%
Zone 2 : Aquitaine, DOM, Languedoc-Roussillon, Rhône Alpes	4%	20%	40%
Zone 3 : Alsace, Bretagne, Haute-Normandie, Midi-Pyrénées, Nord-Pas de Calais, Pays de Loire	4%	25%	45%
Zone 5 : Bourgogne, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Limousin	7%	35%	55%

## 10. Gros entretien

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

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

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

Les travaux provisionnables sont limités aux :

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

## F. La T.V.A. :

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

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

Le coefficient de déduction appliqué en 2018 est de 18 % (2017 : 20 %).

## G. Régime fiscal :

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

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

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

Au regard de son report fiscal déficitaire, la Société ne paie pas d'impôt sur les sociétés pour 2018 et ne reconnaît aucun actif d'impôt différé.

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

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

##### 1. Immobilisations financières

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

PRINCIPALES FILIALES	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2018	Taux de détention 2017
Néolia Coopérative	43	99%	99%

AUTRES PARTICIPATIONS	Valeur nette à l'actif	Taux de détention 2018	Taux de détention 2017
Somco	1 951	48%	48%
Habellis	12 276	35%	65%
Logiest	554	12%	16%

Villéo a absorbé Logivie en 2018 et a changé sa dénomination sociale pour devenir Habellis. Néolia détient 35 % de la nouvelle entité.

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

##### 2. Comptes de stocks

<b>STOCKS ET EN-COURS AU 01/01/2018</b>	<b>46 648</b>
<b>VARIATION DES POSTES STOCKS</b>	
Achats	25 773
Prix de revient des lots vendus :	
. A des tiers	-24 151
. En livraison à soi-même	-1 317
Projets abandonnés ou pris en charges exceptionnelles	-428
Coûts internes	744
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>47 269</b>
<b>VARIATION DES PROVISIONS</b>	
Dotations	-985
Reprises	132
<b>STOCKS ET EN-COURS AU 31/12/2018</b>	<b>46 416</b>

## 3. Créances d'exploitation

	2018
Organismes sociaux - produits à recevoir	23
État - produits à recevoir	878
État tva déductible restant à récupérer	1 399
<b>AUTRES CRÉANCES</b>	<b>2 300</b>
État - subventions d'exploitation à recevoir	2
État - subventions d'investissement à recevoir	18 750
<b>ETAT - SUBVENTIONS A RECEVOIR</b>	<b>18 752</b>
<b>TOTAL DES AUTRES CREANCES D'EXPLOITATION</b>	<b>21 052</b>

## 4. Créances diverses

	2018
Débiteurs divers	49
Créances sur cessions d'immobilisations	743
<b>TOTAL DES CRÉANCES DIVERSES</b>	<b>792</b>

## 5. Disponibilités

	2018
Valeur à l'encaissement	121
Comptes courants	14 250
Compte à terme	37 000
Livret A	77 537
Autres livrets et comptes rémunérés	521
Intérêts courus	1 654
<b>ACTIF - DISPONIBILITES</b>	<b>131 083</b>
<b>PASSIF - CONCOURS BANCAIRES</b>	<b>-85 000</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>46 083</b>

## B. POSTES AU PASSIF DU BILAN

### 1. Capital

En 2018 des dividendes ont été versés pour un montant de 189 K€.

### 2. Provision pour départ à la retraite

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

●	Application de la convention collective des personnels ESH	
●	Age de départ à la retraite	65 ans
●	Taux d'actualisation	1,50 %
●	Evolution des salaires	1,90 %
●	Table de mortalité	00-02 hommes/femmes
●	Turn-over	libre (7 % et au-delà de 50 ans 3 %)

Le montant de la provision au 31/12/2018 s'élève à 4 350 K€. Une dotation a été effectuée en 2018 pour un montant de 135 K€.

### 3. Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31/12/2018 s'établit de la façon suivante :

	2018
Emprunts auprès des établissements de crédit et autres	1 149 010
Dépôts et cautionnements reçus	10 068
Concours bancaires courants	85 000
Intérêts courus	9 245
<b>TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES</b>	<b>1 253 323</b>
Dont montant garanti par les collectivités ou par la CGLLS	909 519

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

	2018
Sur le patrimoine locatif (nomenclature 2.21 et 2.22)	46 275
Par anticipation suite à vente ou démolition	16
Transfert des encours lié à la cession du patrimoine de la Loire	98 464
Sur emprunt accession (PSLA)	452
Autres	34
<b>TOTAL DES REMBOURSEMENTS EN CAPITAL</b>	<b>161 177</b>

**Emprunts structurés**

QUALIFICATION DU PRODUIT	MONTANT AU 31/12/2018	NOTE GISSLER	TAUX PAYE EN 2018 (*)
Ecart de change	13 533	Hors charte	4,28%
Pente	6 642	3E	2,07%
Barrière LIBOR USD	5 169	4B à 4E	4,01%
Barrière complexe	7 864	1E	3,80%
<b>TOTAUX</b>	<b>33 209</b>		

(\*) Sur échéances versées en 2018

La plupart de ces emprunts ont été contractés avant 2008 et bénéficient de taux bonifiés. Seuls certains produits de change ont été ponctuellement en formule dégradée en 2018.

**Concours bancaires débiteurs**

ORGANISME	MONTANT AU 31/12/2018	ECHEANCE
La Banque Postale	20 000	2019
Crédit Coopératif	5 000	2019
Bnp Paribas	20 000	2019
Banque Populaire	10 000	2019
Société Générale	30 000	2019
<b>TOTAL PREFINANCEMENT</b>	<b>85 000</b>	

**4. Dettes d'exploitation**

a) Factures non parvenues - exploitation gestion (compte n° 4081) : 5 344

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

Factures non parvenues - stock immobilier (compte n° 4082) : 3 337

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 :

	2018
Dettes fiscales	5 833
Dettes sociales (organismes divers)	4 027
Provision pour congés payés (brut)	2 043
Provision intéressement (hors forfait social et taxes)	2 322
<b>TOTAL DES DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>14 225</b>

## 5. Dettes sur immobilisations

Les dettes dues aux Fournisseurs d'immobilisation s'élèvent à 13 098 K€.

## 6. Dettes diverses (autres)

	2018
Associés comptes courants	19
Créditeurs divers	326
Autres charges diverses à payer	42
<b>TOTAL DES DETTES DIVERSES</b>	<b>387</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.

Ce produit constaté d'avance est amorti sur la durée du swap, soit 19 ans, selon un plan découlant des anticipations de flux de trésorerie faites par les marchés à fin 2012. Le solde de ce produit constaté d'avance s'élève à 7 577 K€ au 31/12/2018 et le montant amorti sur 2018 est de 989 K€ (1 198 K€ en 2017).

## 8. Instruments de couverture

Néolia reste engagé dans 3 swaps de couverture en 2018 (taux fixe contre proxy livret A).

En 2018, suite à l'acquisition du patrimoine Logiest en Alsace, cette dernière refacture les charges relatives à un swap lié au financement de ce parc.

SWAP	NOTIONNEL	DATE DE FIN	TAUX FIXE PAYE	CHARGE COMPTABLE 2018 (*)
INF 1630	10 000	2021	7,75%	702
INF 2010	4 250	2022	3,35%	114
INX 231	60 000	2032	4,00%	1 195
Logiest 5174035M	5 694	2019	1,35 %	50
<b>TOTAL</b>				<b>2 061</b>

(\*) net de reprise du compte de régularisation passif à hauteur de 989 K€ pour l'INX231

## C. COMPTE DE RÉSULTAT

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

	NOMBRE DE LIVRAISONS	PRODUCTION VENDUE COMPTE 701	PRODUCTION STOCKÉES COMPTES 713 + 603	MARGE BRUTE
Lotissements	106 parcelles	5 413	-4 064	1 349
Accession groupée	89 unités	13 393	-11 658	1 735
Maisons individuelles	70 Pavillons	9 939	-8 430	1 509
<b>TOTAL</b>		<b>28 745</b>	<b>-24 152</b>	<b>4 593</b>

## 2. Loyers

	2017	2018
Logements	128 474	127 761
Supplément de loyer (SLS)	244	259
Foyers	5 894	6 057
Commerces	1 770	1 775
Garages parkings et autres	5 834	6 235
<b>TOTAL LOYERS</b>	<b>142 216</b>	<b>142 087</b>

Le montant de la réduction de loyer de solidarité (RLS) au titre de 2018 s'élève à 5 255 K€. Ce montant est venu en réduction du montant des loyers.

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

Le montant porté en diminution du compte 703 récupération des charges locatives est de 1 728 K€ (2017 : 1 826 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 2018 s'élève à 865 K€ (2017 : 639 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 92 K€ (164 K€ en 2017).

- Le transfert de charges des frais de commercialisation de la vente HLM dont la contrepartie se trouve au compte 6718 pour 1 844 K€ (1414 K€ en 2017).
- La rémunération de la maîtrise d'ouvrage sur démolition, pour 57 K€ (220 K€ en 2017), elle-même passée en charge exceptionnelle.
- Les remboursements de frais de poursuites et frais bancaires récupérés auprès des locataires, pour 471 K€ (484 K€ en 2017).
- Les commissions internes liées aux activités d'accession et de maisons individuelles pour un montant de 383 K€ (494 K€ en 2017) et portées en coûts de production.

#### 6. Dégrèvements de taxes foncières

Les dégrèvements de taxes foncières sont enregistrés en produits exceptionnels à réception de l'avis de dégrèvement. Le montant des dégrèvements arrêté au 31/12/2018 s'élève à 5 628 K€ (3 994 K€ en 2017).

#### 7. Crédit d'impôt

Le crédit d'impôt compétitivité emploi a été comptabilisé dans le compte "Etat-impôts sur les bénéfiques produit à recevoir" par le crédit d'un compte de charges de personnel 649100 "crédit d'impôt compétitivité emploi". Cette prise en compte génère un impact positif sur le résultat d'exploitation d'un montant de 107 K€ (2017 : 113 K€).

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

Le montant cumulé du CICE, figurant en compte « Etat produits à recevoir » s'élève à 401 K€.

Le CICE contribue à financer le développement du parc immobilier de l'entreprise.

#### 8. Intéressement

La provision pour intéressement s'élève à 2 322 K€, abondement compris.

A ce montant s'ajoute la provision sur forfait social liée à l'intéressement, soit 464 K€, ainsi que la taxe sur les salaires correspondante pour un montant de 255 K€.

#### 9. Rémunération des commissaires aux comptes

La rémunération des commissaires aux comptes pour l'exercice 2018 dans le cadre du contrôle légal des comptes est de 35 K€ par cabinet soit 70 K€.

## TABLEAU DES ENGAGEMENTS HORS BILAN AU 31/12/2018

ENGAGEMENTS RECUS	MONTANT
EMPRUNTS LONG TERME SIGNÉS ET NON VERSES AU 31/12	90 628 614
<b>TOTAL</b>	<b>90 628 614</b>

ENGAGEMENTS DONNES	MONTANT
<i>Avals, cautions, garanties données</i>	
CAPITAL RESTANT DU SUR EMPRUNTS ASSORTIS D'UNE GARANTIE HYPOTHECAIRE	151 853 667
GARANTIES DONNEES A DES BANQUES AU BENEFICE DE FILIALES	4 455 555
<i>Autres engagements données - reste à payer sur :</i>	
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - MAISON INDIVIDUELLE	1 452 539
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - ACCESSION SOCIALE	47 730 595
COUT DE REVIENT PREVISIONNEL SUR OPERATIONS NON LIQUIDEES - LOTISSEMENT	40 634 954
CONTRATS DE RESERVATIONS SUR ACQUISITION EN VEFA	30 573 779
MARCHES SIGNÉS SUR OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	74 342 896
	<b>351 043 985</b>

COMMERCIALISATION	MONTANT
RESERVATIONS ACCESSION SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	8 607 560
RESERVATIONS LOTISSEMENT SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	3 213 490
RESERVATIONS VENTES HLM SIGNÉS A ACTER DEVANT NOTAIRE	4 375 359

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

AUTRES ENGAGEMENTS	NOMBRE DE LOGEMENTS
GARANTIE DE RACHAT A L'ACQUEREUR DANS LE CADRE DES VENTES HLM (court sur les 8 années suivant la cession) - 4 rachats ont été réalisés depuis 2008	559
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	852
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	49

2 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

II - Annexe  
Fiche 2

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

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

Exercice : 31/12/2018

<b>ORIGINES :</b>		
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		15 823 717,00
12 - Résultat de l'exercice (1)		21 001 222,04
- Prélèvement sur les réserves (2)		
<b>AFFECTATIONS :</b>		
<b>- Affectation aux réserves</b>		
1061 Réserve légale		
1063-1068 Autres réserves :		20 660 799,20
1063 Réserves statutaires ou contractuelles		
10685 Plus-values nettes sur cessions immobilières	4 402 982,52	
10688 Réserves diverses	16 257 816,68	
457 - Dividendes		340 422,84
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		15 823 717,00
<b>TOTAL</b>		<b>36 824 939,04</b>
		<b>36 824 939,04</b>

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

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

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

	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	31/12/2018
<b>Opérations &amp; résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires	163 587 680,39	159 706 715,14	173 528 058,29	173 973 729,56	171 327 512,27
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)	62 269 801,48	60 875 969,02	68 296 275,75	66 163 197,94	75 346 207,48
Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)	14 040 324,66	13 856 889,29	22 038 160,31	18 911 176,33	21 001 222,04
<b>Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	543,00	538,00	531,00	531,00	536,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	16 828 069,39	18 770 180,58	18 916 051,36	18 565 654,63	19 256 678,34
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	8 772 414,85	8 560 314,86	8 440 031,32	8 367 739,72	8 682 300,69

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

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)	18 196 851,06	15 336 333,65	18 406 099,76	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	2 006 716,65	2 003 192,14	2 333 450,41	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	203 266 581,65	202 687 722,40	201 096 880,72	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	29 738 523,36	28 713 992,84	29 769 368,45	
<b>e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM</b>	<b>175 534 774,94</b>	<b>175 976 921,70</b>	<b>173 660 962,68</b>	
<b>a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)</b>	<b>10,37%</b>	<b>8,71%</b>	<b>10,60%</b>	<b>9,89%</b>

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

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

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

II Annexe Fiche 3  
Exercice au : 31/12/2018

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
<b>INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	6 419 512,06					6 419 512,06
Autres immobilisations incorporelles	3 680 829,05	155 269,71			76 440,62	3 759 658,14
<b>TOTAL I</b>	<b>10 100 341,11</b>	<b>155 269,71</b>			<b>76 440,62</b>	<b>10 179 170,20</b>
<b>CORPORELLES</b>						
<b>TERRAINS</b>						
Terrains nus	6 136 929,24	160,00			137 248,63	5 999 840,61
Terrains aménagés, loués, bâtis	161 937 032,43	11 785,06	12 981 628,81	33 571,48	17 222 389,10	157 674 485,72
Agencements - Aménagements de terrains	185 681,40					185 681,40
<b>TOTAL II</b>	<b>168 259 643,07</b>	<b>11 945,06</b>	<b>12 981 628,81</b>	<b>33 571,48</b>	<b>17 359 637,73</b>	<b>163 860 007,73</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constr. locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) [A]	1 730 729 271,88	572 456,97	115 173 822,25	9 239 564,11	153 664 100,69	1 683 571 886,30
<i>[dont Additions et remplacements de composants] (1)</i>						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) [B]	53 664 448,05		21 523 734,32		26 089,72	75 162 092,65
<i>[dont Additions et remplacements de composants] (1)</i>						
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]	13 266 993,15	80 889,87	907 365,12	96,00	693 572,03	13 561 580,11
<b>TOTAL III [A+B+C]</b>	<b>1 797 660 713,08</b>	<b>653 346,84</b>	<b>137 604 921,69</b>	<b>9 239 660,11</b>	<b>154 383 762,44</b>	<b>1 772 295 559,06</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>	<b>118 604,43</b>	<b>11 302,21</b>				<b>129 906,64</b>
<b>DIVERS</b>						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	362 826,42	16 005,90			3 127,54	375 704,78
Matériel de transport	46 190,27					46 190,27
Matériel de bureau et matériel informatique	2 397 020,29	207 147,97			168 485,35	2 435 682,91
Mobilier	2 338 188,28	43 613,58			211 691,89	2 170 109,97
Diverses	897 294,40					897 294,40
<b>TOTAL V</b>	<b>6 041 519,66</b>	<b>266 767,45</b>			<b>383 304,78</b>	<b>5 924 982,33</b>
<b>Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI</b>						
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>						
Terrains, VRD, agencements et aménagements terrains	17 948 155,92	25 448 027,85	216 093,48	13 062 004,15	697 433,99	29 852 839,11
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	34 186 938,57	154 558 834,22	1 988 989,41	105 232 149,51	467 388,76	85 035 223,93
- Additions et remplacements de composants (1)	15 670 535,60	30 891 601,98	348 992,12	24 531 054,29	4 799 971,20	17 580 104,21
Avances et acomptes	63 013,53	112 248,88			83 409,20	91 853,21
<b>TOTAL VII</b>	<b>67 868 643,62</b>	<b>211 010 712,93</b>	<b>2 554 075,01</b>	<b>142 825 207,95</b>	<b>6 048 203,15</b>	<b>132 560 020,46</b>
<b>Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>2 039 949 123,86</b>	<b>211 954 074,49</b>	<b>153 140 625,51</b>	<b>152 098 439,54</b>	<b>178 174 908,10</b>	<b>2 074 770 476,22</b>
<b>FINANCIERES</b>						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	15 295 461,33	760,00				15 296 221,33
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)	40 327,72					40 327,72
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	15 372 193,09	469 742,23			1 300 030,59	14 541 904,73
Intérêts courus	1 058 793,47	1 248 259,00			1 058 793,47	1 248 259,00
<b>TOTAL IX</b>	<b>31 766 775,61</b>	<b>1 718 761,23</b>			<b>2 358 824,06</b>	<b>31 126 712,78</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + VIII + IX ) (2)</b>	<b>2 081 816 240,58</b>	<b>213 828 105,43</b>	<b>153 140 625,51</b>	<b>152 098 439,54</b>	<b>180 610 172,78</b>	<b>2 116 076 359,20</b>

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

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

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

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

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

## 4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4  
Exercice au : 31/12/2018

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux long terme et droits d'usufruit	411 271,98	151 290,68			562 562,66
Autres postes d'immobilisations incorporelles	2 809 049,93	320 905,26		76 269,24	3 053 685,95
<b>TOTAL I</b>	<b>3 220 321,91</b>	<b>472 195,94</b>		<b>76 269,24</b>	<b>3 616 248,61</b>
<b>CORPORELLES</b>					
Agencements - Aménagements de terrains	<b>185 681,40</b>				<b>185 681,40</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sur sol propre)	554 906 457,70	47 228 180,18		40 640 064,98	561 494 572,90
Constructions locatives sur sol d'autrui	23 642 917,83	1 695 570,22		23 038,71	25 315 449,34
Bâtiments et installations administratifs	6 523 874,62	416 662,21		131 077,09	6 809 459,74
<b>TOTAL III</b>	<b>585 073 250,15</b>	<b>49 340 412,61</b>		<b>40 794 180,78</b>	<b>593 619 481,98</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage	<b>111 134,03</b>	<b>10 244,27</b>			<b>121 378,30</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	271 507,31	22 430,87		2 356,24	291 581,94
Matériel de transport	821,16	9 238,05			10 059,21
Matériel de bureau et matériel informatique	1 721 113,96	225 950,48		168 013,77	1 779 050,67
Mobilier	2 035 637,28	75 428,34		167 982,51	1 943 083,11
Diverses					
<b>TOTAL V</b>	<b>4 029 079,71</b>	<b>333 047,74</b>		<b>338 352,52</b>	<b>4 023 774,93</b>
Travaux sur immeubles reçus en affectation					
<b>TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL (3)</b>	<b>592 619 467,20</b>	<b>50 155 900,56</b>		<b>41 208 802,54</b>	<b>601 566 565,22</b>

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

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

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

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5  
Exercice au : 31/12/2018

Immobilisations amortissables 1	Éléments transférés en actif circulant 2	Éléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
<b>INCORPORELLES</b>					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles			76 269,24		76 269,24
<b>TOTAL I</b>			<b>76 269,24</b>		<b>76 269,24</b>
<b>CORPORELLES</b>					
<b>Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II</b>					
<b>CONSTRUCTIONS</b>					
Constructions locatives (sol propre)		32 478 589,61	8 161 475,37		40 640 064,98
Constructions locatives sur sol d'autrui		2 408,62	20 630,09		23 038,71
Bâtiments et installations administratifs		109 268,38	21 808,71		131 077,09
<b>TOTAL III</b>		<b>32 590 266,61</b>	<b>8 203 914,17</b>		<b>40 794 180,78</b>
<b>Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV</b>					
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Installations générales - Agencements et aménagements divers		2 356,24			2 356,24
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique		24 677,68	143 336,09		168 013,77
Mobilier		103 414,52	64 567,99		167 982,51
Diverses					
<b>TOTAL V</b>		<b>130 448,44</b>	<b>207 904,08</b>		<b>338 352,52</b>
<b>Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI</b>					
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>32 720 715,05</b>	<b>8 488 087,49</b>		<b>41 208 802,54</b>

(1) Reprises constatées au compte 7811

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

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

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

II-Annexe Fiche 5  
Exercice au : 31/12/2018

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
<b>PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
<b>TOTAL I</b>				
<b>PROVISIONS</b>				
Pour litiges	1 822 344,00	135 901,00	725 610,00	1 232 635,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires				(3)
Pour gros entretien	3 886 900,00	2 655 632,91	1 837 633,00	4 704 899,91
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	3 918 844,00	461 000,00	6 094,00	4 373 750,00
<b>TOTAL II</b>	<b>9 628 088,00</b>	<b>3 252 533,91</b>	<b>(2) 2 569 337,00</b>	<b>10 311 284,91</b>
<b>DEPRECIATIONS</b>				
<b>IMMOBILISATIONS</b>				
Incorporelles				
Corporelles	4 031 041,24	3 079 332,00	505 804,00	6 604 569,24
Financières	111 406,00	5 960,00		117 366,00
<b>TOTAL III</b>	<b>4 142 447,24</b>	<b>3 085 292,00</b>	<b>505 804,00</b>	<b>6 721 935,24</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours	56 003,18	830 000,00		886 003,18
Immeubles achevés	197 813,00	154 690,00	131 804,00	220 699,00
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnement				
<b>TOTAL IV</b>	<b>253 816,18</b>	<b>984 690,00</b>	<b>131 804,00</b>	<b>1 106 702,18</b>
<b>CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>				
Locataires	10 707 501,96	5 187 695,89	3 820 460,33	12 074 737,52
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	5 558,99	9 611,00		15 169,99
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
<b>TOTAL V</b>	<b>10 713 060,95</b>	<b>5 197 306,89</b>	<b>3 820 460,33</b>	<b>12 089 907,51</b>
<b>TOTAL VI (III+IV+V)</b>	<b>15 109 324,37</b>	<b>9 267 288,89</b>	<b>4 458 068,33</b>	<b>19 918 544,93</b>
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + VI )</b>	<b>24 737 412,37</b>	<b>(1) 12 519 822,80</b>	<b>(1) 7 027 405,33</b>	<b>30 229 829,84</b>

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	7 617 420,11	5 989 627,23
	- Financières	5 960,00	
	- Exceptionnelles	3 061 136,00	505 804,00
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		7 027 405,33
	... de provisions non utilisées (*)		
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

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

6 - ETAT DES DETTES

II-Annexe Fiche 6  
Exercice au : 31/12/2018

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)	68 670 677,71	2 890 310,93	12 172 016,73	53 608 350,05	
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	1 074 069 743,78	41 823 363,65	165 057 453,45	867 188 926,68	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	10 067 587,39	Non ventilable (3)		10 067 587,39	
1654	Redevances location - accession	140,00	140,00			
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	6 269 972,82	265 312,49	1 087 655,87	4 917 004,46	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	85 000 000,00	85 000 000,00			
16881/16882/1718 / 1718R/1788R/51R1	Intérêts courus non échus	9 244 724,22	9 244 724,22			
16883	Intérêts compensateurs					
<b>TOTAL I dettes financières</b>		<b>1 253 322 845,92</b>	<b>139 223 851,29</b>	<b>178 317 126,05</b>	<b>935 781 868,58</b>	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>19 855 327,53</i>	<i>52 027,58</i>	<i>632 355,98</i>	<i>19 170 943,97</i>	
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	31 263 595,42	31 263 595,42			
419	Clients créditeurs	5 125 556,31	5 125 556,31			
42	Personnel et comptes rattachés	4 593 709,22	4 593 709,22			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 798 910,20	3 798 910,20			
44	Etat et autres collectivités publiques	5 832 620,31	5 832 620,31			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	5 832 620,31	5 832 620,31			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	19 539,55	19 153,10	386,45		
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés	19 539,55	19 153,10	386,45		
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.					
46	Créditeurs divers	368 218,92	368 218,92			
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes	368 218,92	368 218,92			
<b>TOTAL II</b>		<b>51 002 149,93</b>	<b>51 001 763,48</b>	<b>386,45</b>		
487	Produits constatés d'avance	25 322 631,35	18 579 662,58	2 499 188,68	4 243 780,09	
4871	Sur exploitation	7 601 548,19	858 579,42	2 499 188,68	4 243 780,09	
4872	Sur vente de lots en cours	17 721 083,16	17 721 083,16			
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
<b>TOTAL III</b>		<b>25 322 631,35</b>	<b>18 579 662,58</b>	<b>2 499 188,68</b>	<b>4 243 780,09</b>	
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)</b>		<b>1 329 647 627,20</b>	<b>208 805 277,35</b>	<b>180 816 701,18</b>	<b>940 025 648,67</b>	

RENVIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	163 159 769,80
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	46 308 644,90
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

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

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

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

II-Annexe Fiche 7  
Exercice au : 31/12/2018

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	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	42 148,85	23 834,72	18 314,13
275/276	Autres immobilisations financières	15 748 014,88	1 248 259,00	14 499 755,88
<b>TOTAL I</b>		<b>15 790 163,73</b>	<b>1 272 093,72</b>	<b>14 518 070,01</b>
<b>EN ACTIF CIRCULANT</b>				
409	Fournisseurs débiteurs	66 427,92	66 427,92	
416	Clients douteux ou litigieux	9 878 155,98	9 878 155,98	
412	Créances sur acquéreurs	20 102 602,19	19 060 984,34	1 041 617,85
411/413/414/415/418	Autres créances clients	14 464 609,24	14 464 609,24	
42	Personnel et comptes rattachés	1 104,16	1 104,16	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	22 151,06	22 151,06	
44	Etat et collectivités publiques	21 028 271,46	21 028 271,46	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	21 028 271,46	21 028 271,46	
45	Groupes, associés et opération de coopération	404 415,00	404 415,00	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	404 415,00	404 415,00	
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	791 508,44	791 508,44	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	791 508,44	791 508,44	
<b>TOTAL II</b>		<b>66 759 245,45</b>	<b>65 717 627,60</b>	<b>1 041 617,85</b>
486	Charges constatées d'avance	202 932,40	202 932,40	
476	Différence de conversion (actif)			
<b>TOTAL III</b>		<b>202 932,40</b>	<b>202 932,40</b>	
<b>TOTAL GENERAL ( I + II + III )</b>		<b>82 752 341,58</b>	<b>67 192 653,72</b>	<b>15 559 687,86</b>

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	18 750 218,99
	Subventions d'exploitation à recevoir	1 724,00
	TVA	1 399 400,75





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

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

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2018

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			1 132 670,59
	Divers (montants non significatifs)	1 132 670,59	
31 - Terrains à aménager			11 750,00
	Divers (montants non significatifs)	11 750,00	
33 - Immeubles en cours			218 514,98
	Divers (montants non significatifs)	218 514,98	
35 - Immeubles achevés			1 149,41
	Divers (montants non significatifs)	1 149,41	
<b>TOTAL</b>			<b>1 364 084,98</b>

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	947 284,53		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles	1 900 546,35		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	1 843 668,43		
<b>TOTAL</b>	<b>2 847 830,88</b>		

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

**11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)**

II-Annexe Fiche 11

Exercice au : 31/12/2018

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
	Production immobilisée sur opérations immobilisations	2 525 354,89			2 525 354,89
	Production immobilisée sur stocks			1 316 913,00	1 316 913,00
	<b>TOTAL</b>	<b>2 525 354,89</b>		<b>1 316 913,00</b>	<b>3 842 267,89</b>

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

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

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

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

II-Annexe

Exercice au : 31/12/2018

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				744 159,19	744 159,19
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>744 159,19</b>	<b>744 159,19</b>

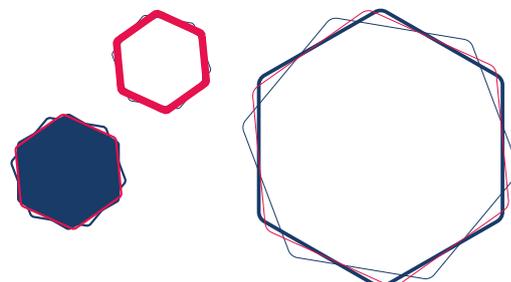
(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

(2) Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

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

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

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



## 13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II-Annexe Fiche 13  
Exercice au : 31/12/2018

## I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>671 - Sur opérations de gestion (1) (2)</b>		2 351 566,68
- Pénalités et amendes	32 056,43	
- Subventions accordées	222 168,78	
- Autres charges exceptionnelles	253 673,04	
- Frais de commercialisation vente HLM	1 843 668,43	
- Divers: montants non significatifs		
<b>675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)</b>		136 969 005,64
- Cessions (2)		136 638 082,73
- VNC des immobilisations corporelles	136 638 082,73	
- Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		292 122,33
- Divers: montants non significatifs	292 122,33	
- Sorties de composants et autres mis au rebut		38 800,58
- Remplacements de composants	38 800,58	
- Divers: montants non significatifs		
<b>678 - Autres (1) (2)</b>		2 913 095,82
- Dépenses non couvertes par assurance	725 862,42	
- Projets abandonnés	702 483,78	
- Frais de démolitions	1 450 316,01	
- Autres	34 433,61	
- Divers: montants non significatifs		
<b>687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		3 061 136,00
- Dotation provision démolition et dépréciation d'actif	3 061 136,00	
- Divers: montants non significatifs		
<b>TOTAL</b>	<b>145 294 804,14</b>	<b>145 294 804,14</b>

## II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
<b>771 - Sur opérations de gestion (1)</b>		6 712 520,89
- Pénalités perçues	138 753,30	
- Créances recouvrées	46 581,47	
- Dégrevements d'impôts et taxes	5 627 787,00	
- Autres	899 399,12	
- Divers: montants non significatifs		
<b>775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)</b>		143 473 628,62
- Cession immobilisations corporelles	132 643 287,62	
- Cessions immobilisations ventes HLM	10 830 341,00	
- Divers: montants non significatifs		
<b>777 - Subventions d'investissement virées au résultat</b>		4 160 566,17
- Divers: montants non significatifs	4 160 566,17	
<b>778 - Autres (1)</b>		207 700,77
- Indemnités d'assurance	86 601,81	
- Autres	121 098,96	
- Divers: montants non significatifs		
<b>787 - Reprises sur dépréciations et provisions</b>		505 804,00
- Reprises provisions démolitions et dépréciation d'actif	505 804,00	
- Divers: montants non significatifs		
<b>797 - Transferts de charges exceptionnelles</b>		
-		
<b>TOTAL</b>	<b>155 060 220,45</b>	<b>155 060 220,45</b>

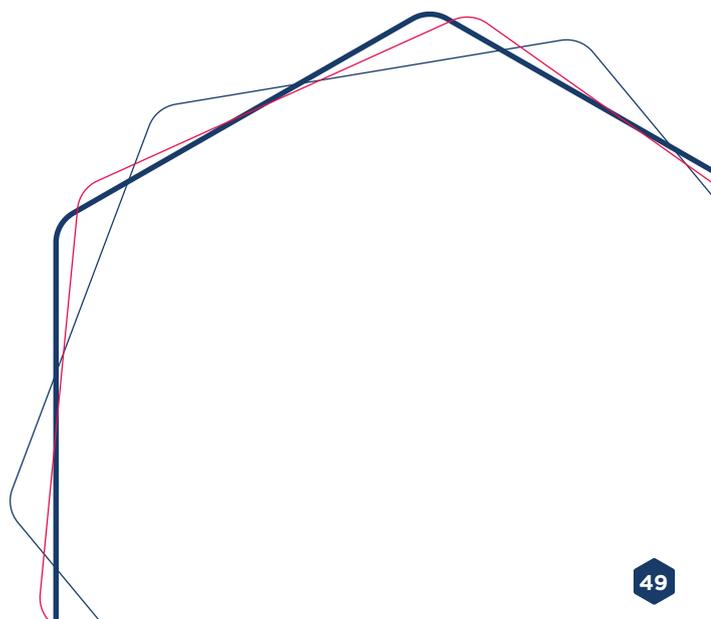
(1) Détailler les montants significatifs.

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

TABLEAU DE CONTRÔLE DES VARIATIONS DE STOCKS

NUMEROS DES COMPTES	LIBELLES	FIN 2018*	FIN 2017*	VARIATION
31 (net de 319)	Terrain à aménager	3 597 154,36	1 925 006,36	
33 (net de 339)	Terrains et immeubles en cours	42 109 655,94	33 824 926,48	
35 (net de 359)	Terrains et immeubles achevés	1 816 517,25	11 152 037,96	
<b>SOUS TOTAL</b>		<b>47 523 327,55</b>	<b>46 901 970,80</b>	<b>621 356,75</b>
	Corrigé des projets de construction non réalisés			427 756,75
	Corrigé des dépenses affectées en gestion			0,00
	Corrigé des variations des factures non parvenues			0,00
<b>VARIATION BRUTE</b>				<b>1 049 113,50</b>
<b>CONTRÔLE</b>				
	Variation pour production stockée	(compte 71)		623 034,50
	Variation des terrains à aménager	(compte 6031)		-1 672 148,00
<b>TOTAL CONTRÔLE</b>				<b>-1 049 113,50</b>

\* soldes sur bilan (Berger-Levrault)



## CHARGES ET PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS

LIBELLES	COMPTES	MONTANTS 2018	MONTANTS 2017
<b>CHARGES</b>			
ELECTRICITE	606110000080		853,98
EAU	606120000080		1 234,04
PETIT OUTILLAGE	606300000080		242,49
ENTRETIEN DES ABORDS	611200000080	2 112,60	
PRESTATIONS SOUS CONTRATS	611800000080		22 671,11
CHARGES DE COPROPRIETE	614000000080	13 271,54	51 881,06
GROS ENTRETIEN	615200000080	-844,81	1 256,65
GROS ENTRETIEN PREST SOUS CONTRATS	615210000080	-20 516,45	7 821,33
ASSURANCES LOGTS	616100000080		5 718,97
FRAIS DE CONGERS COLLOQUES	618500000080		16 120,00
HONORAIRES DIVERS	622610000080		8 400,61
FRAIS D'ACTES	622700000080	137,24	930,21
RECEPTIONS	625700000080		178,81
TELEPHONE	626000000080	2 483,34	947,55
FRAIS DE BANQUE	627000000080		
COTISATIONS DIVERSES	628100000080		14 491,00
FRAIS DE RECRUTEMENT	628400000080		196,90
TAXES FONCIERES	635120000080	1 080,00	4 005,00
AUTRES CHARGES EXCEPTIONNELLES	671800000080	106 143,02	
<b>TOTAL CHARGES</b>		<b>103 866,48</b>	<b>136 949,71</b>
<b>PRODUITS</b>			
SOLDE CHARGES LOGEMENTS VACANTS	703900000080		-744,52
INDEMNITES D'INOCCUPATION	743000000080		-90 943,92
SUBVENTIONS RECUES	743100000080	-72 944,00	
DEGREVEMENTS D'IMPOTS ET TAXES	771700000080	-5 627 787,00	-3 993 600,00
AUTRES PRODUITS EXCEPTIONNELS	771800000080	-453 908,58	-239 523,89
<b>TOTAL PRODUITS</b>		<b>-6 154 639,58</b>	<b>-4 324 812,33</b>
<b>SOLDE GLOBAL : PRODUITS</b>		<b>-6 050 773,10</b>	<b>-4 187 862,62</b>

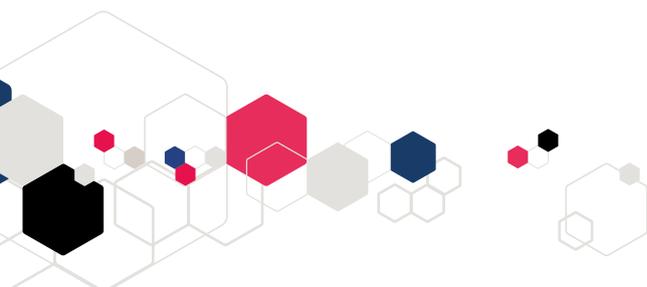
ETAT DU PERSONNEL

**1 - SITUATION AU 31/12/2018**

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	41	75	39	155
Personnel commercial	21	121	35	177
Personnel technique	42	20	20	82
Personnel ouvrier	0	0	0	0
Gardiens		19	119	138
<b>TOTAUX</b>	<b>104</b>	<b>235</b>	<b>213</b>	<b>552</b>

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

TYPE	CADRE	MAITRISE	EXECUTION	TOTAL
Personnel administratif	40,80	73,50	37,70	152
Personnel commercial	21,00	119,70	32,30	173
Personnel technique	41,70	19,50	19,20	80,4
Personnel ouvrier	0,00	0,00	0,00	0
Gardiens	0,00	19,00	114,50	133,5
<b>TOTAUX</b>	<b>104</b>	<b>232</b>	<b>204</b>	<b>539</b>



RAPPORT FINANCIER

# PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT



**PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT 2018  
A SOUMETTRE A L'ASSEMBLEE GENERALE**

---

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

.....21 001 222,04 euros

Nous vous demandons de les approuver et de donner quitus aux Administrateurs de leur gestion en décidant d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2018, soit la somme de 21 001 222,04 euros, de la manière suivante et ceci, conformément à l'instruction comptable applicable aux Sociétés Anonymes d'HLM :

**a)** Inscrire la somme de ..... 4 402 982,52 euros

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

- Plus-values nettes sur cessions de logements locatifs (loi du 23.12.1986) ..... 4 380 439,74 euros
- Résultat sur autres cessions immobilières ..... 22 542,78 euros

**b)** Inscrire la somme de ..... 16 257 816,68 euros

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

**c)** Inscrire la somme de ..... 340 422,84 euros

A la distribution d'un dividende de 0,36 € par action

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

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

**MONTBÉLIARD, le  
LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

RAPPORT FINANCIER

# TABLEAUX DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS ET DES CRÉANCES CLIENTS



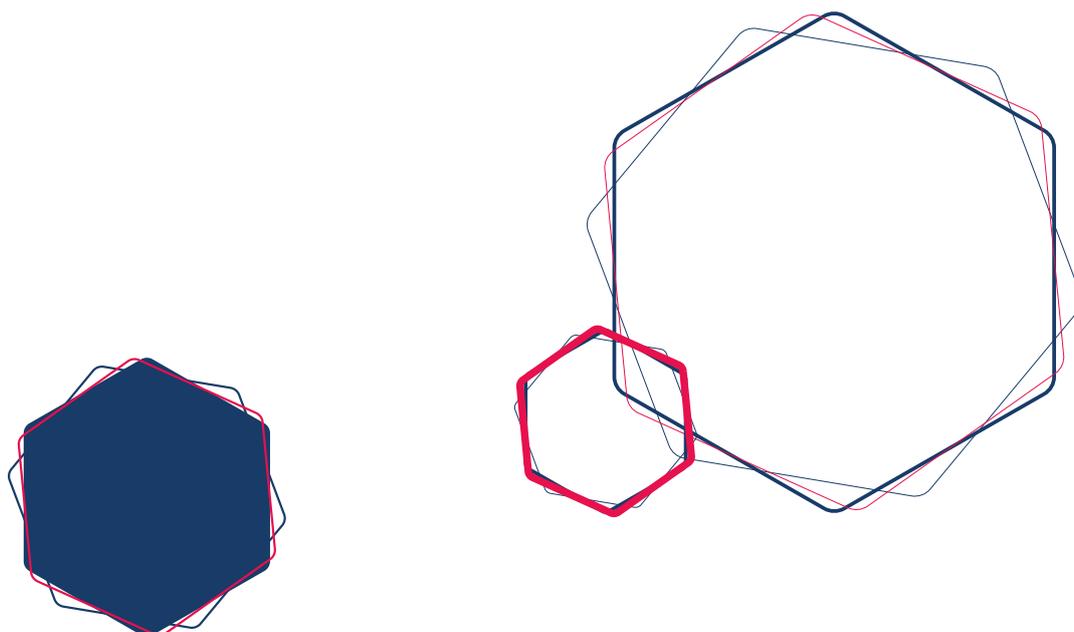
**TABLEAU DU SOLDE DES DETTES FOURNISSEURS**

au 31/12/2018	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours	Retenues de garantie et dépôts non exigibles
TTC en €	<b>22 458 777</b>	15 718 695	4 831 225	124 131	4 456	1 780 271
% du montant total	<b>100%</b>	70%	22%	1%	0%	8%
Nombre de factures	<b>12 967</b>					

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

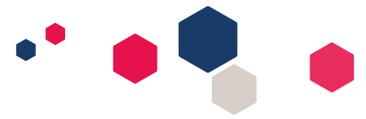
au 31/12/2017	Total	< 30 jours	entre 31 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	> 91jours
TTC en €	<b>340 064</b>	340 064			
% du montant total	<b>100%</b>	100%	0%	0%	0%
Nombre de factures	<b>204</b>				

(\*) 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**

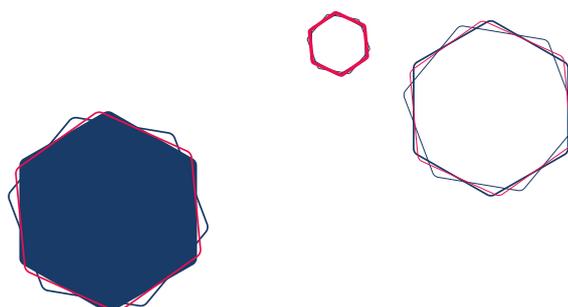
RAISON SOCIALE	ADRESSE	NOMBRE D' ACTIONS REPRESENTÉES		% DETENU DANS CAPITAL SOCIÉTÉS	
		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Société Anonyme d' hlm HABELLIS	28 Bd Clémenceau 21 000 Dijon	39 598 398	39 598 398	65,40%	35,14%
Société Anonyme d' hlm SOMCO	20 Porte du Miroir 68 100 MULHOUSE	125 033	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	
		31/12/2017	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2018
Société coopérative de Production d' hlm Néolia coopérative	34 rue de la Combe aux Biches 25205 Montbéliard	10 000	10 000	100,00%	100,00%
Société Anonyme d' hlm Logiest	15 rue Sente A My Metz Cedex 57012	30 044	30 044	15,99%	11,88%





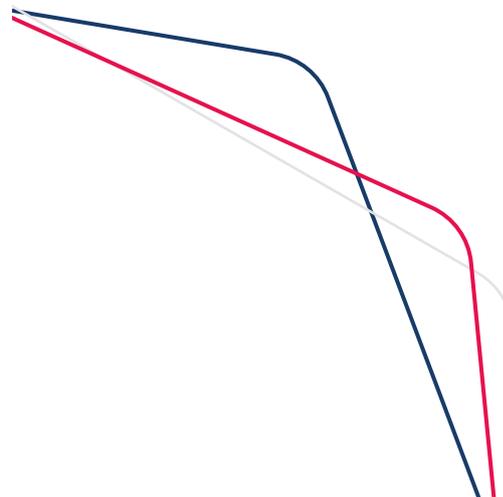
# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

## 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).

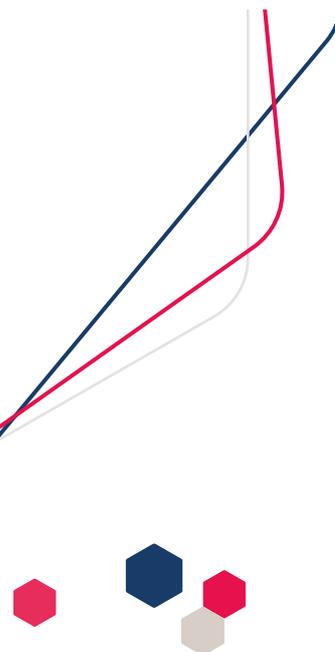
Ce rapport devra être présenté aux Assemblées Générales appelées à statuer sur l'approbation des comptes des exercices ouverts à compter du 1er janvier 2017. Il vient remplacer le rapport du Président du Conseil d'Administration des SA cotées.

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



## ► Liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par chacun des mandataires sociaux durant l'exercice • Situation au 31/12/2018

### Mandats et fonctions exercés en 2018 par les représentants permanents des administrateurs personnes morales, administrateurs personnes physiques et mandataires sociaux Code du Commerce Art. L-225-102-1

#### Mandats en cours :

Nature & date de début du mandat social	Représentant personne morale ou physique	Représentant permanent	Date de Naissance	Mandat et / ou fonction exercés	Société	Adresse
Président depuis le 18/05/2017, Administrateur Début de mandat : 24/11/2016	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Serge GOUBET	11/01/1954	Administrateur	HABELLIS (SA)	28 Boulevard Georges Clémenceau 21000 DIJON
				Président	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
Vice - Président Administrateur Début du mandat : 12/10/2004	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Christian BONNET	12/12/1958	Administrateur	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Administrateur jusqu'au 20/06/2018	HABELLIS (SA)	28 Boulevard Georges Clémenceau 21000 DIJON
				Vice Président	Immobilière 3F (SA)	159 Route Nationale 75013 PARIS
				Représentant permanent de Montalivet Immobilier	Immobilière 3F Alsace (SA)	5 Rue du Maire Kuss 67000 STRASBOURG
				Administrateur jusqu'au 25/06/2018	LOGILIA CILOGE (SA)	11A Avenue du Maréchal Foch 68100 MULHOUSE
Administrateur Début du mandat : 28/10/2011	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Michel DECOOL	14/07/1947	Membre du Conseil de Surveillance	LOGILIA CILOGE (SA)	11A Avenue du Maréchal Foch 68100 MULHOUSE
Administrateur Début de mandat : 17/05/2018	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Alain POIRIER	07/07/1949	Administrateur	HABELLIS (SA)	28 Boulevard Georges Clémenceau 21000 DIJON
Administrateur Début du Mandat : 28/06/2005	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Marc TAVERNIER	04/07/1942	Administrateur	NEOLIA Coopérative	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	Crédit Mutuel	103 Avenue Jean Jaurès 90000 BELFORT
				Administrateur	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
Administrateur Début de mandat : 21/12/2010	A Titre Personnel relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jean BORGIO	12/06/1949	Administrateur	Crédit Mutuel Europe	57 Avenue Kennedy 68100 MULHOUSE
Administrateur Début de mandat : 17/06/2015	Conseil Départemental du Doubs relevant du Collège Collectivités Locales	Jean-Luc GUYON	18/10/1955	NEANT	NEANT	NEANT

# 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 : 17/05/2018	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Alexandre LACOMBE	13/09/1966	IPT Suppléant	Direction Régionale Pôle Emploi	2D Avenue des Montboucons 25000 BESANCON
				IPR Suppléant	Pôle Emploi Bourgogne Franche-Comté	Parc de Valmy 41 Avenue Françoise Giroud 21000 DIJON
				Administrateur	ADN Nord Franche Comté	La Jonxion Parc d'Innovation Belfort - Montbéliard 1 Avenue de la Gare TGV 90400 MEROUX
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 11/12/2018	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Isabelle FERTILLET	13/04/1970	NEANT	NEANT	NEANT
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 12/10/2017	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Thierry JEANMART	07/10/1962	Administrateur jusqu'en 07/2018	LOGILIA CILOGE (SA)	11A Avenue du Maréchal Foch 68100 MULHOUSE
				Président Directeur Général	NMP (SAS)	11 Rue des Herbiers 25190 NOIREFONTAINE
				Président Directeur Général	Zurflüh Feller Holding (SAS)	45 Grande Rue 25150 AUTECHAUX ROIDE
				Président Directeur Général	ECKERMANN GmbH (SAS)	Brunhildestrasse 10 61389 SCHMITTEN Allemagne
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 12/10/2017	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Véronique BOUVRET	02/06/1964	Vice Présidente	Caisse d'Allocations Familiales	62 Route de Lyon 39200 SAINT CLAUDE
				Administrateur	URSSAF	15 Rue François Bussenet 39570 LONS LE SAUNIER
				Administrateur	Association MEDEF	7 Rue Auguste Jouchoux 25000 BESANCON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 12/12/2017	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Didier LE ROY	01/08/1953	Président	LA DOLOISE	5A Rue Bougauld 39100 DOLE
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 30/03/2017	CNL relevant du Collège des représentants de locataires	Micheline JECHOUX		NEANT	NEANT	NEANT
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 11/12/2018	CSF Relevant du Collège Représentant des Locataires	Snezana TRAPIC		NEANT	NEANT	NEANT
<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 : 22/10/2008	<b>Action Logement Immobilier</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jacky BERNARD	25/07/1958	Président	CAP EMPLOI	101 Faubourg Besançon 25200 MONTBELIARD
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 23/10/2018	<b>Pays de Montbéliard Agglomération</b> relevant du Collège Collectivités Locales	Philippe GAUTIER	03/12/1971	Administrateur	SOLIHA	1 Rue du château 25200 MONTBELIARD
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 06/05/2014	<b>Communauté d'Agglomération Du Grand Besançon</b> relevant du Collège Collectivités Locales	Robert STEPOURJINE	24/07/1945	Administrateur	SAIEMB	1 Place de l'Europe 25000 BESANCON
				Administrateur	Habitat 25 (SA)	5 Rue Loucheur 25000 BESANCON
<b>Directeur Général</b> Début de mandat : 01 Février 2012		Jacques FERRAND	02/04/1969	Administrateur	NEOLIA Coopérative	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	SACICAP de Franche Comté	16 rue Frédéric Japy 25200 MONTBELIARD

# RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

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> Début de mandat : 12/10/2004  Fin du mandat le 17/05/2018	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Jean YOUS	28/08/1948	Administrateur	LOGISSIM Conseil (SA)	34 Rue de la Combe aux Biches 25200 MONTBELIARD
				Administrateur	LOGILIA CILOGE (SA)	11A Avenue du Maréchal Foch 68100 MULHOUSE
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 22/12/2011  Fin du mandat le 17/05/2018	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Robert RORATO	12/05/1942	Administrateur	HABELLIS (SA)	28 Boulevard Georges Clémenceau 21000 DIJON
				Administrateur	SCIC Habitat Bourgogne	41 Avenue F Giroud – PARC VALMY – Le Katamaran 21000 DIJON
				Administrateur	SACICAP de Bourgogne Nord	7 Boulevard Rembrandt 21000 DIJON
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 20/06/2017  Fin du mandat le 23/10/2018	<b>A Titre Personnel</b> relevant du Collège Actionnariat de Référence	Edith DAUDET		NEANT	NEANT	NEANT
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 16/12/2015  Fin du mandat le 23/10/2018	<b>Pays de Montbéliard Agglomération</b> relevant du Collège Collectivités Locales	Jean ANDRÉ	18/07/1949	NEANT	NEANT	NEANT
<b>Administrateur</b> Début de mandat : 21/12/2010  Fin du mandat le 11/12/2018	<b>CSF</b> Relevant du Collège Représentant des Locataires	Catherine CONAT	25/11/1963	NEANT	NEANT	NEANT

► **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 antérieures au 31/12/2017 (hors conventions de prêt/subvention/garantie)**

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat° en CA NEOLIA	Facturation 2018
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	1 000
NEOLIA	ESH 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	ESH 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	5 000

**NEOLIA - CONVENTIONS REGLEMENTEES (hors convention de prêt/subvention/garantie) conclues à compter du 01/01/2018**

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat° en CA NEOLIA	Facturation 2018
Structure émettrice	Structure réceptrice						
ESH LOGIEST	NEOLIA	Acte d'acquisition	Acquisition de patrimoine	Acte notarié en date du 28/06/2018	Prix d'acquisition : 103 196 014 €	17/05/2018	
NEOLIA	ESH LOGIEST	Acte de cession	Cession des terrains-baux à construction	Acte notarié en date du 19/12/2018	Prix de cession : 7 280 398 €	23/10/2018	

**NEOLIA - CONVENTIONS REGLEMENTEES (hors convention de prêt/subvention/garantie) terminées ou résiliées**

Structures concernées		Nature	Objet	Durée	Montant	Autorisat° en CA NEOLIA	Facturation 2018
Structure émettrice	Structure réceptrice						
ESH LA DOLOISE	NEOLIA	Acte d'acquisition	Acquisition de patrimoine	Date notarié en date du 05/10/2017 avec effet rétroactif 01/10/2017	Prix d'achat	11/05/2017	

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

Néolia n'est pas concernée par ce chapitre.



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

NEOLIA fait état dans ses statuts des dispositions suivantes :

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

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

Aux conditions de quorum et de majorité habituels, le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la Direction générale visée au premier alinéa.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix dans les conditions définies par décret en Conseil d'Etat.

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

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

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

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

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

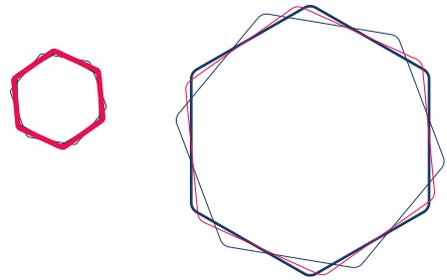
Le directeur général est nommé pour une durée de 3 ans renouvelable par le conseil d'administration. En cas de changement de président, le conseil d'administration devra se prononcer sur le mode d'exercice de la direction générale et statuer sur le maintien en fonctions du directeur général. Il est révocable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

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

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

La Direction Générale de Néolia est assumée par le Directeur Général.





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



Néolia communication • avril 2019 • Crédits photos Néolia et Freepik • 150 ex.