RAPPORT DE GESTION

Exercice 2019

Promologis

Groupe ActionLogement

SOMMAIRE

PARTIE 1 6
L'ESSENTIEL DE PROMOLOGIS EN 2019 6

PARTIE 2 18
CONSTRUIRE ET REHABILITER POUR LE PLUS GRAND NOMBRE 18

PARTIE 3 32
UNE QUALITE DE GESTION AU SERVICE DES LOCATAIRES 32

PARTIE 4 43
DES HABITANTS AUX PROFILS DIVERSIFIES 43

PARTIE 5 50
LA RICHESSE DE PROMOLOGIS, SES COLLABORATEURS 50

PARTIE 6 56
PERFORMANCES FINANCIERES 2019 56

ANNEXES 75

LEXIQUE 92

Le mot de Frédéric CARRÉ, Président de PROMOLOGIS et Philippe PACHEU, Directeur Général de PROMOLOGIS

> ***« Le challenge qui nous a animés en 2019 a consisté à revisiter nos missions d'intérêt général en regard des grandes évolutions sociétales, tout en améliorant notre capacité d'investissement et notre performance opérationnelle. »***

PROMOLOGIS, acteur majeur de l'immobilier social en Occitanie, présente un ***bilan positif de l'année 2019*** *dans un contexte de remise en question du modèle économique du logement social et d'évolutions significatives de la société, comme des modes de vie.*

PROMOLOGIS tire avantage de la diversification de son offre de services et des solutions d'habitat proposées, qui ont contribué à répondre efficacement à ces enjeux de société tout en confortant sa capacité d'investissement en Occitanie.

PROMOLOGIS bénéficie également d'un pacte d'actionnaires solide associant ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et la CAISSE D'EPARGNE DE MIDI-PYRENEES, reconduit en 2019 pour une nouvelle période de 6 années. Ce nouveau pacte consacre la position majoritaire d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER à hauteur de 59,04 % du capital social, porté à 22,1 M€ à l'issue d'une augmentation de capital réservée d'un montant de 4,2 M€.

———

Un constat s'impose, les modes de vie sont transformés par des courants forts, démographiques, sociologiques, économiques, environnementaux, technologiques... et façonnent de grands enjeux auxquels le secteur du logement social doit faire face.

Notons en particulier que les fragilités des locataires s'accroissent, que les populations vieillissent, que les besoins en logements sociaux augmentent tout en révélant des situations différenciées, que les enjeux environnementaux exigent un habitat plus économe en énergie, que les locataires et propriétaires nous invitent à plus de réactivité et de souplesse dans la gestion de leur parcours immobilier en lien avec leur pratique accrue de solutions digitales, que les collectivités attendent une contribution au développement urbain harmonieux et socialement responsable de leur territoire...

Le modèle économique et financier du logement social est également ébranlé depuis la loi de finances 2018 qui a introduit la Réduction de Loyer de Solidarité (RLS), amputant ainsi l'autofinancement généré par les organismes HLM et leur capacité à investir durablement.

Le challenge qui nous a animés en 2019 a donc consisté à revisiter nos missions d'intérêt général en regard de ces grandes évolutions sociétales, tout en améliorant notre capacité d'investissement et notre performance opérationnelle. Cela s'est notamment traduit par une accélération de l'évolution de notre

organisation, l'adaptation de nos métiers historiques et l'essor de nouvelles compétences, tout en renforçant les actions d'innovations sociales en direction de nos locataires les plus fragiles.

Notre ambition finale est ainsi d'améliorer de manière continue et pertinente notre orientation client, c'est-à-dire le niveau et la qualité de services aux habitants, ainsi qu'aux collectivités locales.

L'élaboration de la Convention d'Utilité Sociale (CUS) pour la période 2019-2024 a également rythmé l'année 2019. Cette « nouvelle génération » de CUS, qui retrace les orientations stratégiques de PROMOLOGIS en matière de politiques patrimoniale, sociale et de qualité de services, a été déposée le 17/12/2019 et signée avec l'Etat avant le 31/12/2019, en associant les 10 EPCI sur le territoire desquels ces politiques sont déployées.

Au regard de nombreux bouleversements des conditions d'activité anticipés sur la période, cette convention comprend une clause de revoyure appelée à revoir les objectifs quantitatifs et qualitatifs qu'elle mentionne.

En 2019, PROMOLOGIS a poursuivi son effort de construction pour répondre aux besoins de logements abordables en Occitanie.

1 397 logements sociaux, locatifs et en accession, ont été mis en production (en maitrise d'ouvrage directe ou en VEFA), sur des territoires régionaux à fort enjeu en matière d'habitat en raison de la proximité de bassins d'emplois. Ces logements de qualité environnementale élevée, privilégient l'intégration dans la ville et la présence des aménités urbaines (déplacements, commerces, services…) et contribuent aux parcours résidentiels par une offre diversifiée (logement familial, hébergement adapté aux séniors...), depuis le logement très social jusqu'à l'accession à la propriété.

L'accession sociale neuve à la propriété, sous toutes ses formes, trouve son public de primo-accédants en zones urbaines ou péri-urbaines ; ces ventes ont représenté un chiffre d'affaires de 40 M€, en permettant à 227 familles modestes de devenir propriétaires.

> ***« Notre ambition finale est d'améliorer de manière continue et pertinente notre orientation client, c'est-à-dire le niveau et la qualité de services aux habitants ainsi qu'aux collectivités locales.»***

L'année 2019 a aussi vu se concrétiser la première cession en bloc de 82 logements à l'Opérateur National de Vente HLM d'ACTION LOGEMENT SERVICES (ONV). La création et la mise en œuvre de cette structure exprime la détermination du GROUPE ACTION LOGEMENT à développer la vente HLM pour donner aux organismes du logement social les moyens de maintenir un haut niveau d'investissement. La vente HLM constitue en effet un levier déterminant pour soutenir la capacité de construction et de réhabilitation des organismes HLM en particulier depuis la mise en place de la RLS.

L'achat opéré par l'ONV complète ainsi les ventes à l'unité réalisées par PROMOLOGIS (161 en 2019) et contribue à l'accession à la propriété des locataires, en les accompagnant dans le montage de leur projet d'acquisition du logement social où ils vivent et en les sécurisant tout au long de leur démarche.

La réhabilitation du patrimoine, notamment pour traiter la question énergétique, est demeurée un axe d'intervention fort avec 18 M€ d'investissements mis en chantier. À fin 2019, 66,1 % du parc a une étiquette A/B/C et seuls 2 950 logements présentent une étiquette E/F/G à traiter en priorité.

Le parc locatif est composé de 26 811 logements répartis sur 7 départements d'Occitanie et représente près de 10 % du parc HLM régional total.

Cette croissance est le fruit d'une dynamique de production toujours soutenue : 835 logements locatifs ont été livrés et 1 179 nouveaux ont été financés en 2019, préfigurant des livraisons futures.

Ce parc a permis de satisfaire 3 946 attributions locatives de logements, en rappelant que près de

150 000 demandes de logements sociaux sont en attente en Occitanie.

En 2019, le chiffre d'affaires totalise 166,6 M€, dont 124,5 M€ de produits locatifs ; il progresse de 8,6 % sur un an.

L'autofinancement courant a subi l'impact de la Réduction de Loyer de Solidarité. Il s'établit à 10,2 M€ en 2019, soit 6,1 % des produits, contre 9,8 M€ en 2018. Sa décomposition révèle le « poids » de l'accession sociale neuve qui représente désormais 40 % de l'autofinancement total.

La trajectoire baissière de l'autofinancement généré par l'activité locative depuis 2018 conforte ainsi les actions engagées de diversification de l'offre de services et tout spécialement le développement de l'accession à la propriété dans le neuf et l'ancien (vente HLM).

27,7 M€ de ressources internes ont été générés en 2019 en intégrant la composante de la vente HLM pour 12,5 M€ (243 ventes à l'unité).

Le résultat net comptable progresse à 25,3 M€, contre 21,4 M€ en 2018.

L'exercice 2020 devrait prolonger les orientations stratégiques passées en prenant appui sur la double appartenance au GROUPE ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et à la présence forte de la CAISSE D'EPARGNE DE MIDI-PYRENEES dans la gouvernance de PROMOLOGIS.

Au regard du contexte du logement social en France et spécialement de l'Occitanie, l'exercice 2020 devrait rester une année de production à la hauteur des besoins en logements abordables. Il verra aussi se concrétiser les premières opérations relevant du dispositif Action Cœur de Ville pour améliorer les conditions de vie dans les villes moyennes.

« Au regard du contexte du logement social en France et spécialement de l'Occitanie, l'exercice 2020 devrait rester une année de production à la hauteur des besoins en logements abordables.

Pour garder ce cap du développement territorial et des rénovations énergétiques, PROMOLOGIS mobilisera son expertise, ses partenariats renforcés avec tous les acteurs de la construction et la performance économique de son utilité sociale.

Jardin secret – TOURNEFEUILLE (31)

PARTIE 1

L'ESSENTIEL DE PROMOLOGIS EN 2019

DE LA CONSTRUCTION A LA GESTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET A L'ACCESSION A LA PROPRIETE, PROMOLOGIS PROPOSE UNE COMPETENCE GLOBALE AUX HABITANTS DE SES RESIDENCES

PROMOLOGIS ET SES FILIALES

Promologis
Groupe ActionLogement

PROMOLOGIS, **Entreprise Sociale pour l'Habitat**, intervient en **Occitanie**.

Ses programmes immobiliers **économiquement abordables** lui permettent de **répondre à la diversité des besoins et des modes de vie** : appartements ou pavillons, résidences-services équipées pour les étudiants, logements permettant le maintien à domicile des seniors, résidences dédiées à l'accueil des personnes en grande fragilité sociale.

Partenaire des collectivités locales, PROMOLOGIS met à profit son expertise en **aménagement d'espaces urbains et construction de logements économes en énergie.** Enfin, elle offre **une gestion de proximité** et **une qualité de service durable.**

zelidom

Marque commerciale de PROMOLOGIS, **ZELIDOM** propose **des logements en accession à la propriété** dans le neuf (location-accession : PSLA, accession directe, investissement).

Promologis Vente
Groupe ActionLogement

PROMOLOGIS offre la possibilité aux locataires de logements sociaux d'acquérir leur résidence principale, **à prix abordables et à des conditions d'acquisition avantageuses,** grâce à la vente HLM.

Promopyrène
Groupe ActionLogement

Filiale coopérative HLM dédiée à la gestion de copropriétés, PROMOPYRENE accompagne les nouveaux accédants dans l'exercice de leurs prérogatives de propriétaires.

Maisons Claires
Groupe ActionLogement

Filiale coopérative HLM, de construction et gestion de logements sociaux, MAISONS CLAIRES intervient exclusivement dans le Tarn.

UN CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITES SPECIALISES

Le Conseil d'Administration comprend 18 membres, 1 Président d'honneur et 1 censeur, associant des représentants des actionnaires de référence, des collectivités locales et des locataires.

Représentants ACTION LOGEMENT IMMOBILIER	• Frédéric CARRÉ - Président du Conseil d'Administration	*Mandat de 3 ans*
	• Serge CAMBOU - 2e Vice-Président du Conseil d'Administration	*Mandat de 3 ans*
	• Guillaume BERTRAND	*Mandat de 2 ans*
	• Catherine MALLET - Présidente du Comité d'Audit	*Mandat de 3 ans*
	• Jacques PECHON	*Mandat de 3 ans*
	• Christine PEIFFER	*Mandat de 2 ans*
	• Jacques SUCHEL - Représentant permanent	*Mandat de 3 ans*
Représentants de LA CAISSE D'EPARGNE DE MIDI-PYRENEES	• Pierre CARLI – Vice-Président du Conseil d'Administration	*Mandat de 3 ans*
	• Pierre CABROL	*Mandat de 3 ans*
	• Stéphane KOLB - représentant permanent	*Mandat de 3 ans*
	• Sophie PLOUGASTEL	*Mandat de 2 ans*
	• Sara VERDIE	*Mandat de 2 ans*
Représentants des ETABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPERATION INTERCOMMUNALE	• Antoine BONILLA - Conseil Départemental de la Haute-Garonne	*Mandat de 3 ans*
	• Jean-Louis COLL - Le Muretain Agglo	*Mandat de 2 ans*
	• Bernard KELLER - Toulouse Métropole	*Mandat de 3 ans*
Représentants des locataires	• Jean-Louis GUNDOLFF - Consommation Logement et Cadre de Vie 31	*Mandat de 4 ans*
	• Eric MARION - Confédération Nationale du Logement 31	*Mandat de 4 ans*
	• Claude SELMI - Confédération Syndicale des Familles	*Mandat de 4 ans*
Président d'honneur	• Max AÏRA	*Mandat d'1 an*
Censeur	• André BERNAT	*Mandat de 3 ans*

Cf. « Rapport sur le gouvernement d'entreprise » pour les mandats des membres du Conseil d'Administration.

COMITOLOGIE

Le Comité de Coordination du Pacte d'Actionnaires et le Comité d'Audit contribuent à la définition des grandes orientations, au contrôle des comptes et des risques.

La Commission d'Appel d'Offres procède aux attributions de marchés et contrats.

Les 4 Commissions d'Attributions de Logements et de l'Examen de l'Occupation des Logements territorialisées examinent les dossiers des candidats à un logement locatif social et attribuent nominativement chaque logement de PROMOLOGIS.

LE COMITE DE DIRECTION COMPOSE DE 6 MEMBRES

Philippe PACHEU
Directeur Général

Hervé GIRARDI
Directeur Général Adjoint
En charge des fonctions supports

Pierre CLERGUE
Directeur pôle
Proximité clients et exploitation

Lydie MARTY
Directrice pôle
Développement

Nicolas ROCHE
Directeur pôle
Maitrise d'ouvrage

Marie-Sophie SENTENAC
Directrice pôle
Parcours résidentiel

LA GOUVERNANCE

L'actionnariat de référence de PROMOLOGIS est composé d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et de LA CAISSE D'EPARGNE DE MIDI-PYRENEES regroupés au sein d'un pacte d'actionnaires renouvelé en 2019 qui détient 95,15 % du capital social.

PROMOLOGIS est rattachée à la holding ACTION LOGEMENT IMMOBILIER et à ce titre appartient au GROUPE ACTION LOGEMENT

Le mot de Pierre ESPARBES,

Président du Conseil d'Administration d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER

ACTION LOGEMENT IMMOBILIER partage avec ses 51 filiales Entreprises Sociale pour l'Habitat et ses 5 filiales de logements intermédiaires l'ambition d'offrir encore plus de solutions logements sur les territoires et tout particulièrement au bénéfice des salariés. Chacune d'entre elles est mobilisée dans la volonté d'amplifier l'effort de construction et de rénovation afin de proposer aux salariés des logements abordables mieux adaptés à leurs besoins, respectueux de l'environnement, en proximité des bassins d'emplois.

Au terme de l'année 2019, comme en témoigne ce rapport de gestion, les filiales d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER disposent de moyens et d'outils pertinents pour mener à bien cette tâche qui est notre cœur de métier. Avec plus de 45 000 solutions logements nouvelles créées par des agréments obtenus en 2019 tant pour le logement social qu'intermédiaire et par des réservations en accession abordable, nous démontrons notre capacité d'intervention dans la diversité des offres et des territoires dans les métropoles ou dans les centre-bourgs.

Depuis la réforme initiée en 2016 et dans le prolongement de notre histoire depuis plus de soixante ans, ce sont bien les Territoires qui sont notre point de référence absolu et notre point d'entrée. Tous les Territoires, c'est-à-dire tous les habitants, sans exception et dans toutes leurs facettes, dans toutes leurs spécificités. A ce titre, l'ensemble des ESH doit devenir plus significativement l'interlocuteur privilégié des collectivités.

C'est là notre ADN, notre engagement : être en capacité de proposer aux acteurs locaux des solutions qui répondent réellement aux attentes et imaginer sans relâche des dispositifs opérationnels pour développer ou conforter, selon les cas, l'attractivité de ces Territoires qui font la trame de notre pays.

Pour mettre en œuvre cette stratégie de proximité, les ESH peuvent compter sur l'appui financier et stratégique de leur actionnaire, ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, et ainsi donner une impulsion concrète à la stratégie portée par le Groupe. C'est ainsi, grâce à chacune des filiales que nous serons au rendez-vous de nos engagements et que nous serons à la hauteur de notre vocation d'utilité sociale.

CAISSE D'EPARGNE
DE MIDI-PYRENEES
LA BANQUE. NOUVELLE DÉFINITION.

Le mot de Pierre CARLI,

Président du Directoire de LA CAISSE D'EPARGNE DE MIDI-PYRENEES

Depuis leur création en 1818, les CAISSES D'EPARGNE accompagnent le logement social partout en France.

Premier banquier privé des organismes de logement social, la CAISSE D'EPARGNE DE MIDI-PYRENEES a apporté son soutien au secteur en débloquant 383 M€ de crédits en 2019.

Elle s'est engagée résolument et de longue date aux côtés de PROMOLOGIS.

Récemment encore, en lui renouvelant son soutien financier, la CEMP participe activement à la démarche de logement et de construction mise en œuvre par PROMOLOGIS, aux côtés D'ACTION LOGEMENT.

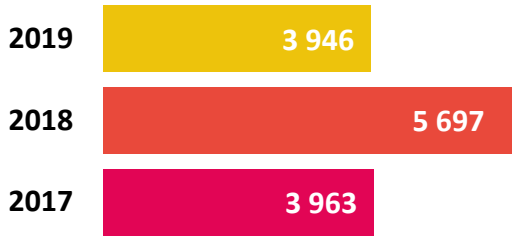
Ce soutien s'exprime certes par des apports en capital ou l'octroi de financements, mais aussi par une participation active à la gouvernance de cette ESH ainsi qu'à ses réflexions stratégiques et opérationnelles.

Cet engagement au quotidien auprès de PROMOLOGIS est une grande fierté pour la CAISSE D'EPARGNE : celle d'être utile à son territoire, aux acteurs économiques qui le font avancer et avant tout à ses habitants.

DONNEES SYNTHETIQUES D'ACTIVITE

INDICATEURS DE GESTION

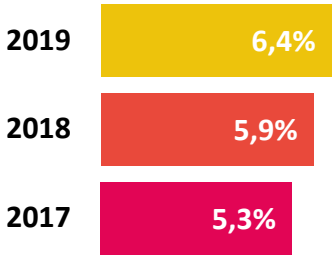
BAUX SIGNES LOGEMENTS LOCATIFS



Nota : montant 2018 plus élevé en raison de l'APA UNICIL

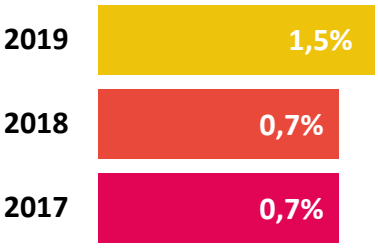
CREANCE LOCATIVE

Au 1er € - en % des loyers



VACANCE LOCATIVE

Commerciale logements - en % des loyers

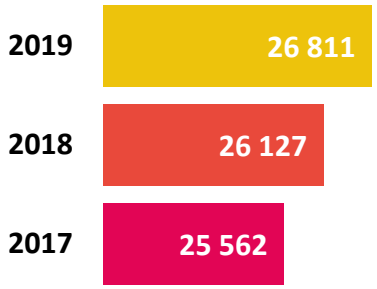


MOBILITE LOCATIVE

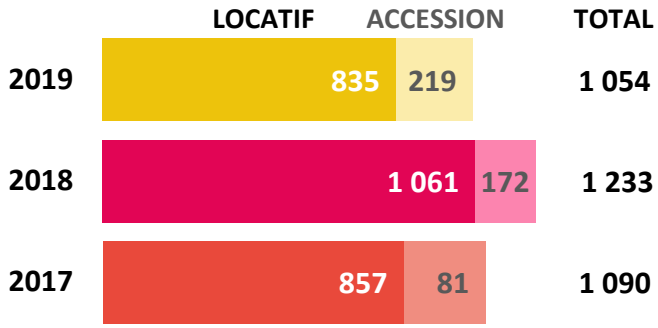
Hors logements étudiants

PATRIMOINE IMMOBILIER

LOGEMENTS GERES

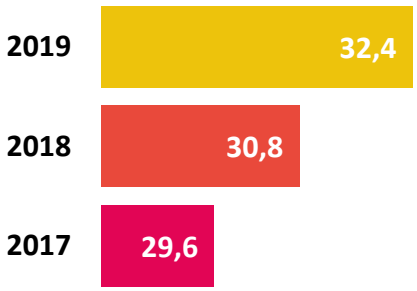


LOGEMENTS LIVRES

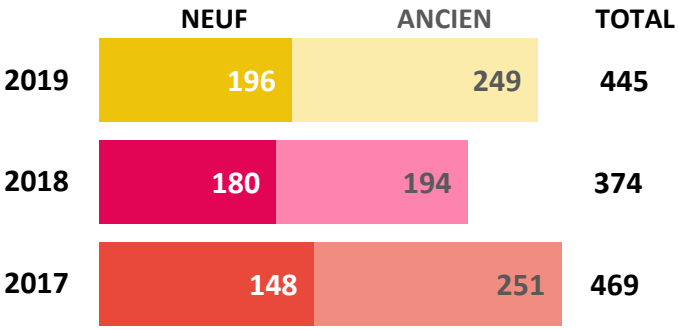


MAINTENANCE

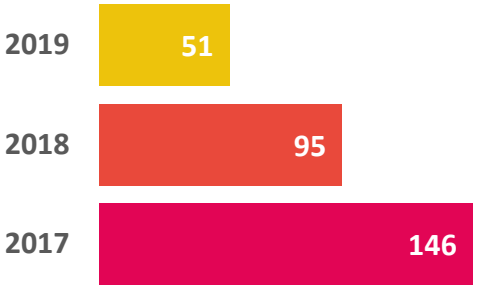
Entretien et amélioration - en M€



LOGEMENTS VENDUS



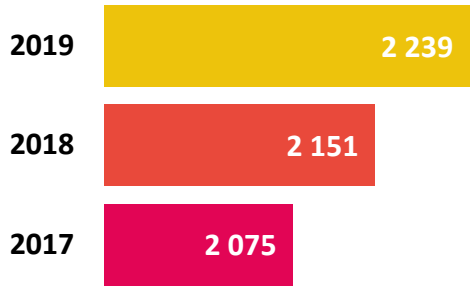
LOGEMENTS DEMOLIS



INDICATEURS FINANCIERS

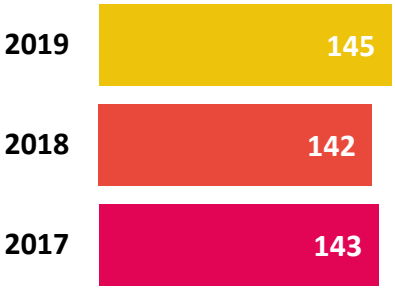
TOTAL BILAN

En M€



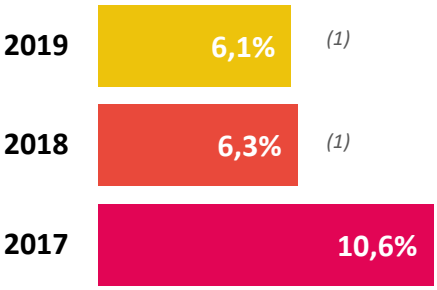
CHIFFRE D'AFFAIRES LOCATIF

En M€ (loyers + charges)



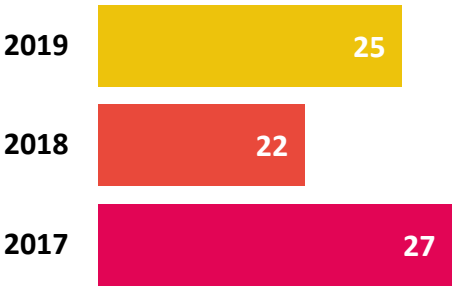
AUTOFINANCEMENT COURANT

En % des produits - *nets de RLS (1)*



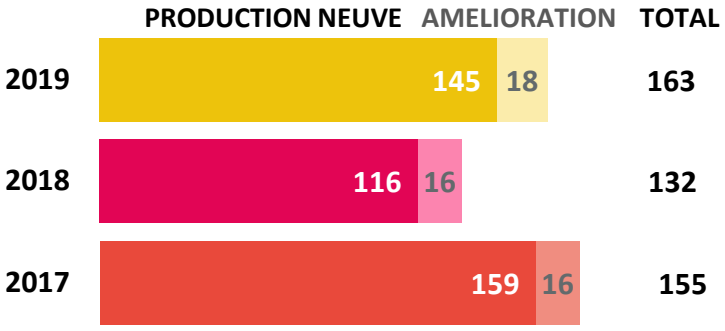
RESULTAT NET

En M€



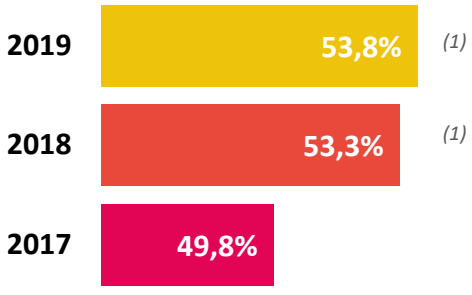
INVESTISSEMENTS LOCATIFS

En M€



ANNUITES FINANCIERES

En % des loyers *: nets de RLS (1)*



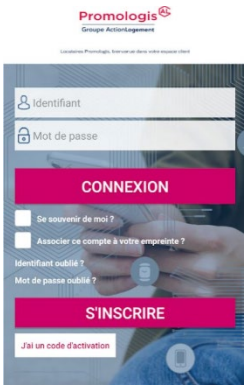
UNE ANNEE DE PARTAGE

JANVIER
Promologis engagée dans la démarche CIVIGAZ

PROMOLOGIS s'est associée au programme national CIVIGAZ signé par L'ÉTAT avec GRDF & LA FONDATION AGIR CONTRE L'EXCLUSION (FACE Grand Toulouse). Ainsi, 6 volontaires en service civique ont rendu visite aux locataires ayant une installation gaz dans leur logement afin de les sensibiliser à une meilleure maîtrise de leur consommation d'énergie ainsi qu'à la sécurité gaz.

FÉVRIER
Signature du nouveau plan de concertation locative 2019-2022

Le nouveau Plan de Concertation Locative 2019-2022 a été signé le 13 février entre LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES et PROMOLOGIS. Elle a pour objectif de définir les modalités, le cadre et les moyens de concertation avec les locataires.



Lancement de l'application MONPROMOLOGIS

L'application issue de l'espace personnel en ligne a été déployée. Monpromologis est un service offert aux locataires PROMOLOGIS qui peuvent y accéder 24h/24 et 7j/7. Ils ont la possibilité de consulter le suivi de leurs sollicitations techniques, télécharger leurs quittances de loyers, payer leur loyer, actualiser leur assurance habitation ou leurs coordonnées, ou encore demander un rendez-vous.

MARS
Carnaval party pour les collaborateurs

Le 19 mars, les collaborateurs ont partagé une pause déjeuner conviviale sur le thème du carnaval et du retour en enfance. Après le déjeuner, un concours du meilleur dessert a été organisé.

AVRIL
Chasse aux œufs sur la résidence des Cèdres à Blagnac

PROMOLOGIS, LA CITE JARDINS, LA VILLE DE BLAGNAC et LA MAISON DE QUARTIER ODYSSUD-BLAGNAC ont organisé conjointement une grande chasse aux œufs le 24 avril pour les habitants du quartier "Les Cèdres" à Blagnac.

MAI
Fête des voisins

La fête des voisins a été célébrée le 24 mai. Un événement organisé par « IMMEUBLE EN FETE » et relayé par PROMOLOGIS chaque année pour ses locataires.

JUIN
Kid's innovation day

Partenaire de la 7ème édition de la Semaine de l'Innovation HLM du 1er au 9 juin 2019, PROMOLOGIS a proposé avec d'autres bailleurs de la région, un évènement innovant pour les enfants des locataires entre 9 et 14 ans : "KID'S INNOVATION DAY". Au programme : escape game Luminopolis, ateliers innovations (réalité virtuelle, impression 3D...) et pour finir un goûter géant.

JUIN
Pose de la 1ère pierre du projet de renouvellement urbain de la résidence « Les Cèdres » à Blagnac

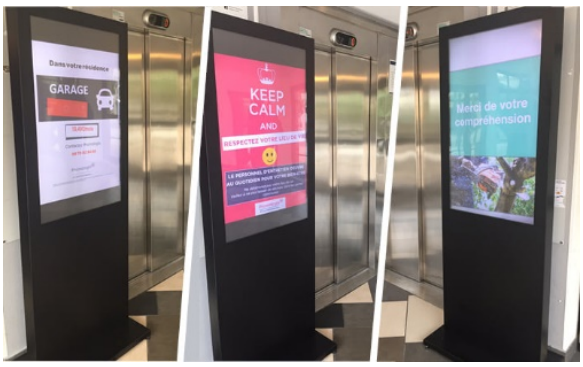
Le lancement officiel des travaux de renouvellement urbain du quartier des Cèdres à Blagnac a été mis à l'honneur en présence de nombreuses personnalités institutionnelles et partenaires. Des bornes tactiles ont permis d'explorer le projet en 3D et une exposition retraçant les retours des ateliers de concertation avait été créés pour l'occasion.

JUILLET
Inauguration gendarmerie Auterive

L'inauguration de la gendarmerie d'Auterive s'est déroulée le 10 juillet 2019. Cette gendarmerie bénéficie de 527 m^2 de bâtiments administratifs et de 16 logements de fonction. Des aires de jeux et des espaces communs ont été aménagés pour favoriser le bien vivre sur la résidence.

OCTOBRE
Test des écrans CENAREO

PROMOLOGIS simplifie la vie de ses résidents étudiants en installant de nouveaux écrans multimédia, dans 2 résidences étudiantes à Toulouse. Le but ? Diffuser en continu des infos pratiques pour faciliter le quotidien des étudiants.



NOVEMBRE
Lancement de la campagne « No mail Today »

Chaque dernier vendredi du mois, les collaborateurs sont invités à ne pas envoyer de mail pour mettre à l'honneur les échanges de vive voix, en physique, par téléphone ou via les outils collaboratifs d'échanges comme « Teams ». Le but ? Favoriser la relation humaine en interne !

DECEMBRE
Collecte de denrées pour les RESTOS DU CŒUR

Une grande collecte de denrées a été organisée en faveur des Restos du Cœur auprès des collaborateurs.

Primavera – QUINT-FONSEGRIVES (31)

PARTIE 2

CONSTRUIRE ET REHABILITER POUR LE PLUS GRAND NOMBRE

UNE PRIORITE :
DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES, POUR LE PLUS GRAND NOMBRE

Au plan national, l'année 2019, grâce notamment à **un 4ème trimestre très actif**, permet de **stabiliser le secteur**, tant sur les autorisations de construire que sur les mises en chantier.

Ces résultats sont au-dessus de la moyenne des 5 dernières années avec **près de 10 000 logements supplémentaires autorisés en 2019** (450 000 contre 440 000) et 31 500 logements supplémentaires pour les mises en chantier (410 600 contre 379 000).

Cependant, **la production reste insuffisante** au regard des besoins, notamment dans les zones tendues, où l'accroissement démographique impose une obligation de résultat.

La contribution des organismes HLM à cette dynamique de production se traduit par un niveau d'agrément proche de celui de l'année dernière pour s'établir à **110 000 logements agréés.**

En région Occitanie, **le nombre de logements PLAIR/PLUS/PLS financés s'établit à 11 140**, soit **une augmentation notable de près de 9 %,** soulignant une dynamique significative du territoire. Dans ce contexte, **la part de marché de PROMOLOGIS représente plus de 14 % des logements agréés.**

Chemin du château de l'Hers – TOULOUSE (31)

11 140
LOGEMENTS SOCIAUX FINANCES EN OCCITANIE

PROMOLOGIS
14 %
LOGEMENTS AGREES

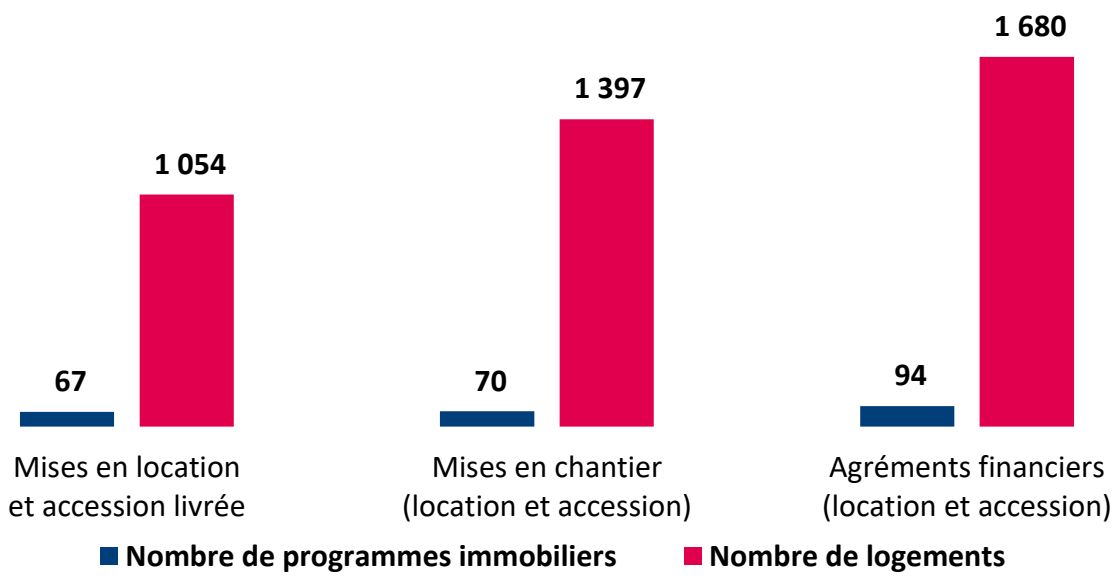
PROMOLOGIS, UN ACTEUR DYNAMIQUE ET GLOBAL DE L'HABITAT SOCIAL

UN RYTHME DE CONSTRUCTION TOUJOURS SOUTENU

L'objectif du gouvernement en matière de production de logements, en particulier de logements locatifs sociaux, est ambitieux car il correspond à **une demande forte qui se concentre dans les secteurs les plus tendus** du territoire.

PROMOLOGIS, sur 2019, a su se mobiliser et **a déposé 1 659 logements locatifs sociaux et 143 logements en accession sociale.**

Livraisons, mises en chantier et agréments financiers



Une programmation en locatif social supérieure d'une part à l'objectif fixé par la feuille de route du Conseil d'Administration de 11 % et d'autre part d'environ 20 % par rapport aux dépôts effectués en 2018.

PROMOLOGIS MAITRISE SES COUTS DE REVIENT

2 230 € TTC/m²
PRIX DE REVIENT

Les prix de revient des opérations, toutes sujétions comprises, **ont augmenté de 2 %** sous l'effet notamment des hausses de prix de la construction pour s'établir à **2 230 € TTC/m2 SHAB.**

Les fonds propres restent maîtrisés grâce notamment aux dispositifs de bonification proposés par la BANQUE DES TERRITOIRES (booster, prêt 80 ans en zone tendue...).

EXCELLENCE DES LIVRAISONS

La satisfaction client est au cœur de la stratégie de développement et se traduit notamment par un regard particulier sur la **qualité des livraisons**. L'année 2019, malgré un appareil de production des acteurs de la construction sous tension, témoigne de l'excellence des résultats en la matière. En effet, la moyenne des réserves, toutes opérations confondues, s'établit à 2 par logement, participant ainsi à la qualité du parcours client et renforçant l'image de marque de l'entreprise.

2
RESERVES EN MOYENNE / LOGEMENT

ENGAGEMENT DANS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le ministère de la cohésion des territoires a lancé **le plan Action Cœur de Ville financé par ACTION LOGEMENT** pour revitaliser les villes moyennes, qui connaissent bien souvent des difficultés d'attractivité ou de logements dégradés voire de vitalité commerciale. En tout 222 communes sont concernées par ce plan d'investissement public d'ampleur.

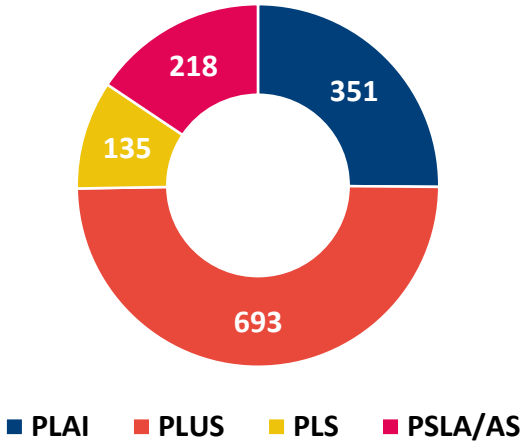
Dès lors, PROMOLOGIS a décidé d'accompagner cinq collectivités dans leurs projets, à savoir : Agde, Béziers, Montauban, Sète et Tarbes.

Par ailleurs, l'Etat a établi un **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (NPNRU) pour « les quartiers présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants ». L'idée est de déployer un ensemble d'actions destinées à améliorer l'habitat, promouvoir la mixité sociale, désenclaver les quartiers et stimuler le développement économique grâce à des opérations de destruction-reconstruction, de réhabilitation et de relogement des habitants.

9
PROGRAMMES PROMOLOGIS NPNRU

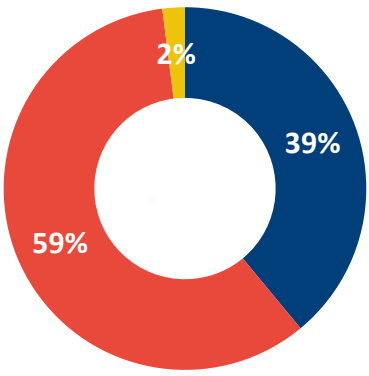
Dans le cadre de la convention tripartite entre l'Etat, l'ANRU et ACTION LOGEMENT, PROMOLOGIS s'est alors engagée auprès de 5 communes : Béziers, Nîmes, Sète et Toulouse. 9 programmes sont concernés et permettront la construction de plus de 300 logements en accession à la propriété.

Répartition des financements (mises en chantier)



L'année 2019 s'inscrit dans la même tendance que les exercices précédents avec une dynamique de construction élevée, notamment au cœur des 2 grandes métropoles de l'Occitanie, Toulouse et Montpellier. L'objectif est d'accroitre significativement le nombre de logements accessibles où les besoins sont les plus criants.

Modes de production locatifs (mises en chantier)



La concrétisation d'opérations d'aménagement d'envergure et la crédibilité de PROMOLOGIS auprès des acteurs de la promotion privée, permettent de maintenir un haut niveau de production et ce malgré sur les territoires où la rareté et la cherté du foncier sont des obstacles majeurs.

Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine

Par ailleurs, PROMOLOGIS, dans un souci **d'améliorer la qualité de vie des habitants** et d'ouvrir un quartier vers le reste de la ville, a lancé un projet de rénovation urbaine dans le secteur Gasc-Moisand sur Muret. Ce quartier a été déclaré d'intérêt régional et bénéficie du soutien de l'ANRU.

Au mois de juin, la pose de la première pierre de l'opération de renouvellement urbain située en Quartier Prioritaire de la Ville de Blagnac – Les Cèdres a eu lieu en partenariat avec la ville. Cet ambitieux projet urbain, qui a nécessité **une concertation de près de 2 ans**, vise à améliorer l'habitat et à promouvoir la mixité sociale.

ZOOM SUR « LES CEDRES » A BLAGNAC

Située en hyper centre et à proximité immédiate du tramway, ce quartier est repensé avec de nombreux espaces végétaux donnant la **sensation d'habiter un parc**.

Ainsi, d'ici 2029, près de **210 logements seront démolis** pour laisser place à **379 logements neufs** dont 171 en location sociale, 68 en accession sociale à la propriété (PSLA) et 140 en accession libre, comprenant également des logements **labellisés Habitat Senior Services®.**

En parallèle, **48 logements seront réhabilités** et les cœurs d'ilots seront réaménagés pour redonner vie au quartier.

3 locaux associatifs prendront aussi place en rez-de-chaussée d'immeubles permettant de tisser du lien entre les habitants.

INNOVATIONS 2019

PROMOLOGIS a été lauréat du concours « Logement et usage du logement en 2030 » lancé par ACTION LOGEMENT IMMOBILIER en développant un concept novateur, élaboré en partenariat avec l'ENSA Toulouse. Ce concept est fondé sur les notions d'inclusion et d'intergénérationnel, en proposant une mixité fonctionnelle (logements, bureaux), de statuts (location, accession), ainsi qu'un système constructif favorisant la résilience du bâtiment.

Buildinginformation MODELLING

Enfin, **la digitalisation de l'acte de construire** se poursuit avec le lancement en phase étude du premier projet BIM (Building Information Modeling), afin de numériser l'ensemble des phases du projet, des études jusqu'à la livraison du bâtiment.

PROMOUVOIR DES PARCOURS RESIDENTIELS VERTUEUX

L'accession à la propriété revêt une dimension sociale comme sociétale importante.

Ne plus payer de loyer, transmettre un bien à ses enfants, préparer sa retraite… sont les arguments mis en avant par les nombreux ménages qui souhaitent devenir propriétaires, mais sont souvent freinés dans leurs désirs d'accession par le prix et les difficultés à se financer auprès d'une banque.

En proposant aux locataires HLM des logements abordables à la vente, PROMOLOGIS rend accessible l'achat d'une résidence principale, dans le neuf ou dans l'ancien en Occitanie.

AVEC LA VENTE HLM : FAVORISER LES PARCOURS RESIDENTIELS DES HABITANTS

Promologis Vente
Groupe ActionLogement

Sous son nom décliné spécifiquement pour la vente dans l'ancien, PROMOLOGIS offre aux locataires de logements sociaux d'acquérir **leur résidence principale, grâce à la vente HLM**.

Ainsi PROMOLOGIS propose aux futurs propriétaires **des logements à prix abordables et à des conditions d'acquisition avantageuses, sans frais de dossier et avec des frais de notaire réduits.**

Pour tout achat réalisé auprès de PROMOLOGIS, les locataires d'un logement social bénéficient **d'une réduction appliquée sur le prix initial, pouvant aller jusqu'à 20 %.**

Par ailleurs, si le logement acheté est celui dont ils sont locataires, **PROMOLOGIS leur réserve une réduction supplémentaire de 3 000 € à 14 000 € maximum**, calculée au regard de leur ancienneté dans le logement.

A ces avantages financiers s'ajoutent d'autres engagements de nature **à accompagner l'achat**.

Ils sont déclinés dans une « **charte de confiance »**, pour des propriétaires **sécurisés et satisfaits** :

Nous proposons à la vente des logements à prix accessibles.

Nous mettons en vente des logements entretenus, sans gros travaux à effectuer.

Nous assurons un accompagnement personnalisé des futurs propriétaires.

Nous offrons aux futurs acquéreurs des garanties pour sécuriser leur achat.

Nous confions à un syndic social et solidaire la gestion optimisée des copropriétés.

En 2019, les ventes de logements concrétisées dans le parc existant en vente HLM ont permis à 161 ménages (+20 % par rapport à 2018) de devenir propriétaires, dans un environnement sécurisé et à un prix moyen de 1 732 € / m² SH.

Pré d'alezane – MANDUEL (30)

2 SMIC
REVENUS MOYENS DES ACQUEREURS

26 %
DES ACQUEREURS ETAIENT LOCATAIRES DE PROMOLOGIS

161
VENTES DANS L'ANCIEN (hors ONV)

1 732 €
/m² SH
PRIX DE VENTE MOYEN

AVEC L'ACCESSION SOCIALE : FACILITER L'ACQUISITION D'UNE RESIDENCE PRINCIPALE DANS LE NEUF

Aux côtés de la vente HLM, l'accession sociale à la propriété dans le neuf **renforce les parcours résidentiels des familles.**

Ainsi PROMOLOGIS, sous sa marque commerciale ZELIDOM, propose des logements à prix maitrisés en Accession Directe à la propriété et en Prêt Social Location Accession (PSLA).

Avec le Prêt Social Location Accession, PROMOLOGIS propose aux familles sous conditions de ressources dédiées d'acquérir leur logement en deux phases :

Une phase locative durant laquelle les accédants qui occupent le logement acquittent une redevance composée d'une indemnité d'occupation et d'une épargne (la « part acquisitive »).

À l'issue de la première phase dont la durée est définie, les ménages ont la possibilité d'opter pour le statut d'accédant à la propriété. L'épargne constituée lors de la phase locative participe ainsi à leur apport personnel.

Le PSLA présente par ailleurs de nombreux avantages, dont un taux de TVA réduit à 5,5 %, des frais de notaires limités ou encore l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans.

Zac Monges – CORNEBARRIEU (31)

218
LOGEMENTS PSLA MIS EN CONSTRUCTION EN OCCITANIE EN 2019

219
LOGEMENTS LIVRES EN ACCESSION EN OCCITANIE PAR PROMOLOGIS EN 2019

182 levées d'option ont été réalisées par les acquéreurs à l'issue de la période locative concrétisant ainsi la cession définitive d'un logement en PSLA. En complément, 288 contrats de réservation ont été signés en 2019 ainsi que 186 contrats de location accession, soit 474 ventes potentielles identifiées supplémentaires.

27 862 €
D'APPORT MOYEN

2 195 €/M² SH
POUR LE PRIX DE VENTE TTC

138 285 €
PRIX MOYEN D'UN T3 DE 63 M²

Et pour les familles qui dépassent les plafonds de ressources PSLA, mais remplissent celles de l'accession sociale, **PROMOLOGIS propose des logements à prix de vente compétitifs, en Accession Directe.**

L'acquisition ne comporte pas de phase locative et les logements sont commercialisés avec une TVA à 20 %.

DES PARCOURS D'ACHATS ACCOMPAGNES ET SECURISES

Dans le neuf comme dans l'ancien, PROMOLOGIS met à disposition de ses clients des services attractifs, au bénéfice d'une relation de proximité avec les équipes et d'un achat sécurisé.

Accompagnement à chaque étape, de la recherche du meilleur financement à la signature chez le notaire.

Processus d'achat sécurisé avec des garanties en cas d'aléas de la vie (rachat, relogement, assurance revente).

Continuité des services après la vente : ZELIDOM et PROMOLOGIS confient à PROMOPYRENE la gestion des copropriétés. Son expertise garantit aux copropriétaires une réactivité pour l'entretien courant et la valorisation de leur patrimoine.

ZOOM SUR LE BERANGE A SAINT BRES (34)

PROMOLOGIS a livré la résidence « Le Bérange » dans la ZAC Cantaussel à Saint-Bres (34) en novembre 2019.

Réalisée en maitrise d'ouvrage directe suite à une consultation de la Société d'Equipement de la Région de Montpellier (SERM*), cette opération comporte **34 appartements du T2 au T4** commercialisés en accession à la propriété avec ZELIDOM.

Au cœur de la commune de Saint-Bres, à 15 kilomètres seulement de Montpellier, les habitants bénéficient d'un **cadre de vie privilégié** à quelques minutes des étendues sauvages de la petite Camargue et des plages du littoral.

**La SERM est une Entreprise Publique Locale (EPL) agissant principalement au nom et pour le compte de la Ville de Montpellier, de Montpellier Méditerranée Métropole et de ses communes, et qui a pour mission essentielle d'assurer le développement harmonieux du territoire.*

RENFORCER L'ORIENTATION CLIENT

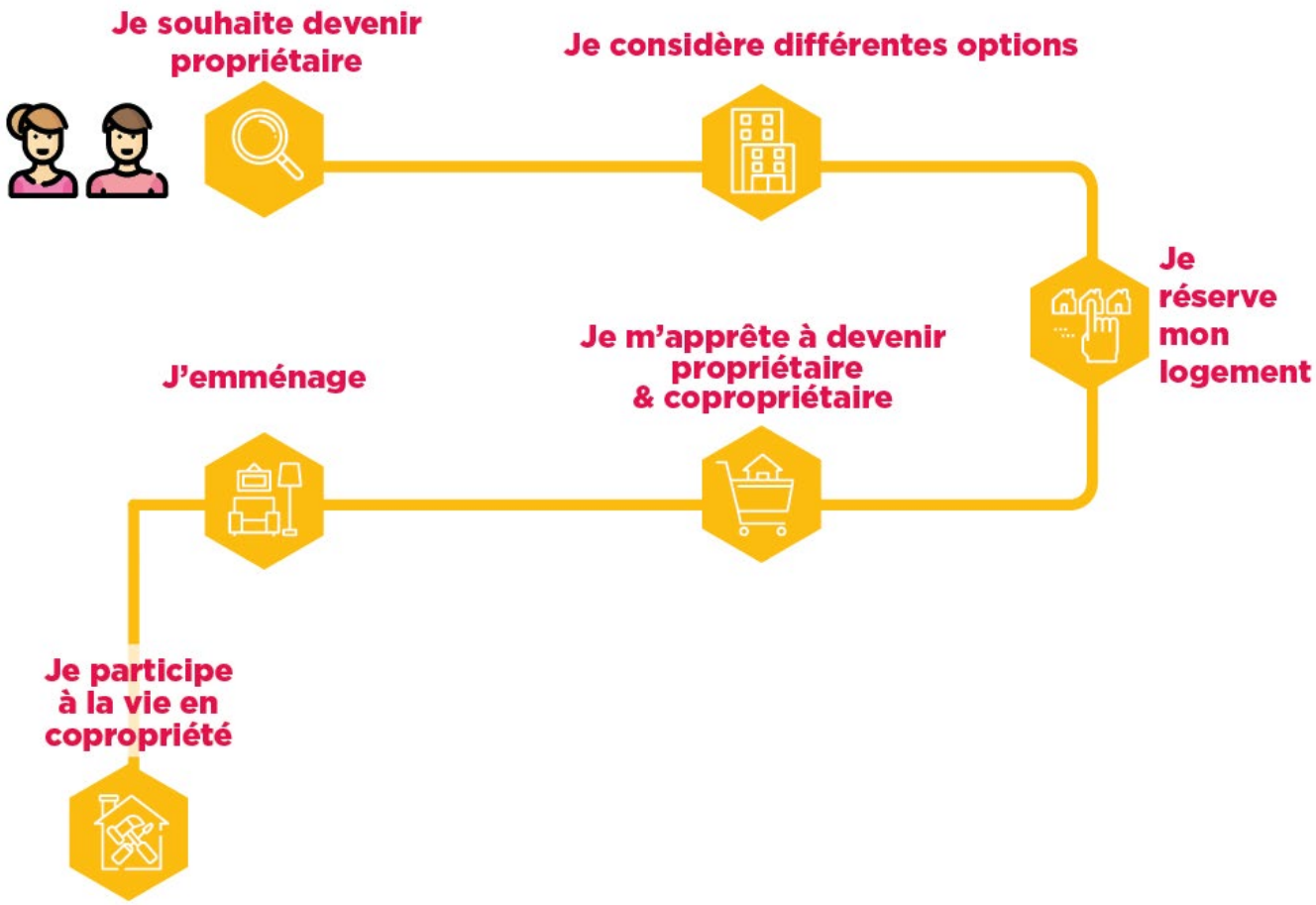
Le parcours d'achat chez ZELIDOM a été analysé pour **identifier les étapes clés d'une acquisition immobilière**, en mettant en exergue les éléments vécus par les clients comme étant « irritants » ou « satisfaisants ».

Un projet a été développé en partenariat avec BVA autour de l'écoute de « la voix du client ».

Ainsi, les équipes projet ont souhaité redéfinir les étapes clés d'un achat immobilier réussi et ajuster leurs organisations en conséquence, pour toujours mieux satisfaire les accédants à la propriété qui leur font confiance.

L'optimisation du parcours d'achat a un double bénéfice : il favorise une meilleure coordination des collaborateurs et promeut un renforcement de l'image de marque de ZELIDOM, pour encourager un bouche-à-oreille positif via la « recommandation des clients ».

Le projet dénommé « **Performer le niveau de vente de logements en optimisant le parcours client – accédant à la propriété** » a été élu lauréat 2019 du fond ALINOV, aux côtés d'autres projets d'innovation.



RENOVER ET AMELIORER LE PARC

UN PATRIMOINE PERFORMANT

En ligne avec les objectifs d'ACTION LOGEMENT, PROMOLOGIS vise **une éradication des logements en étiquettes F et G du DPE en 2021.**

Les logements avec une étiquette E bénéficieront de travaux de réhabilitation énergétique pour disparaitre en **2025.**

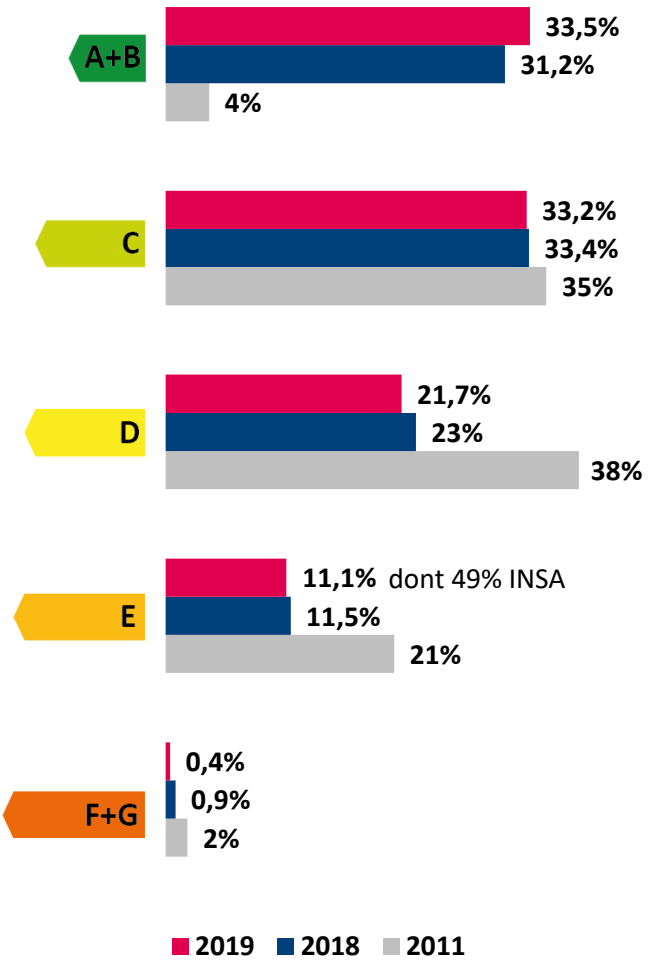
Concrètement, **en 2016, PROMOLOGIS comptait 41% de logements** (10 012 logements) en étiquettes énergétiques D, E, F ou G.

En 2019, PROMOLOGIS n'en compte plus que 32 % (8 579 logements).

Afin de mesurer les bénéfices des travaux réalisés, **des audits énergétiques sont systématiquement réalisés**. Ainsi, sur les derniers résultats émis pour les sites contrôlés en 2019, **une économie moyenne annuelle réelle de 440 €** environ est réalisée par foyer sur ses dépenses énergétiques.

440 €
ECONOMIE MOYENNE ANNUELLE

Classement énergétique à fin 2019 (kwhep/m² annuels)



LA CITE DE L'HERS – TOULOUSE (31)

ZOOM SUR « LA CITE DE L'HERS » A TOULOUSE

L'opération, rachetée dans les années 90 par PROMOLOGIS auprès de la ville de Toulouse compte **309 logements,** dont 132 logements appartenant à des propriétaires privés répartis sur 42 immeubles.

Cette copropriété, issue de la vente HLM est gérée par le syndic PROMOPYRENE.

La vétusté de cette copropriété et les revenus modestes de ses copropriétaires pour faire face aux travaux importants, a conduit PROMOLOGIS à mener en 2014 **un diagnostic technique et thermique avec le cabinet IDP ARCHITECTES.**

En 2015, suite au refus des copropriétaires d'engager les travaux, PROMOLOGIS a travaillé avec TOULOUSE METROPOLE sur l'ouverture d'une **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH),** votée en 2016.

En 2017, le projet de réhabilitation se concrétise lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire, qui adopte le programme de travaux à l'unanimité. Le cabinet **URBANIS accompagne les propriétaires dans la constitution des dossiers de financements**. Ensuite, un **groupement de commande** entre PROMOPYRENE et PROMOLOGIS est mis en place, **avec délégation à PROMOLOGIS de l'appel d'offres public.**

Le programme travaux comprend l'isolation thermique des façades, la reprise des voieries et des réseaux, des coursives et balcons, le remplacement des chaudières gaz…

Grace à l'accompagnement technique et financier des copropriétaires, leur contribution à l'ensemble des travaux a été en moyenne de **500 € par foyer**.

5 502 918 €
MONTANT DES TRAVAUX

Etiquette énergétique AVANT TRAVAUX		Etiquette énergétique APRES TRAVAUX	
231 à 330	E	91 à 150	C

3 ANS
DUREE DES TRAVAUX

Une situation dynamique et positive avec l'adhésion de tous les copropriétaires s'est instaurée au fil du temps grâce à l'addition de compétences et à l'expérience des protagonistes : bailleur, architecte, syndic, société de conseil, collectivités et conseil syndical.

Les travaux sur la majorité des bâtiments ont été réalisés pour une fin de chantier prévue fin 2020 pour la plus grande satisfaction des habitants.

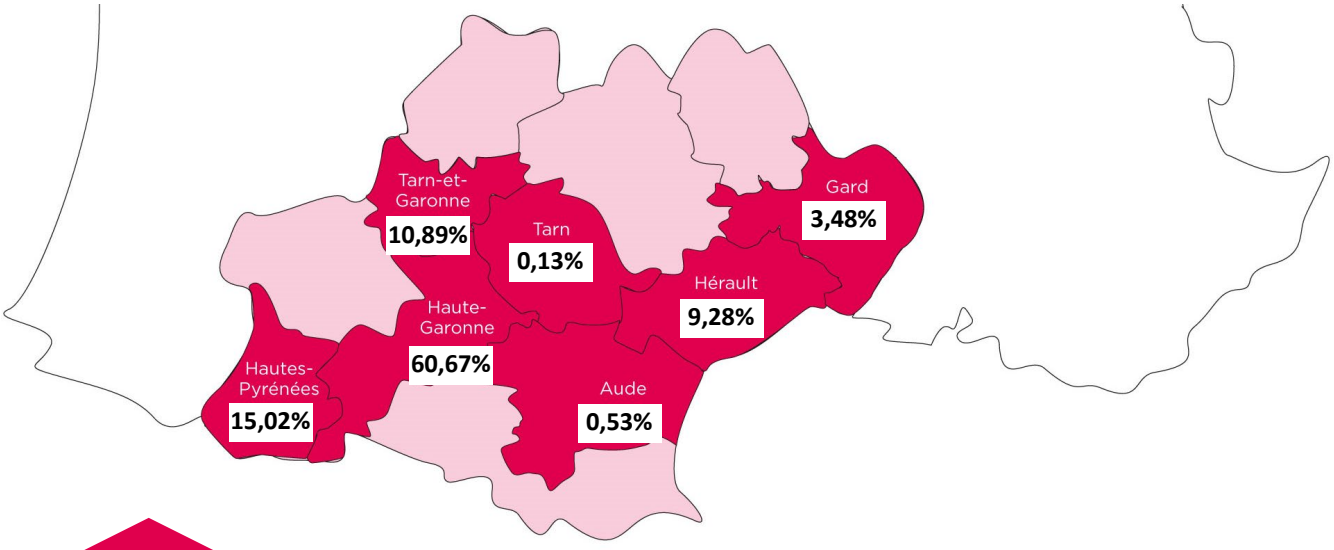
Rue de la paix – LABASTIDE-ST-PIERRE (82)

PARTIE 3

UNE QUALITE DE GESTION AU SERVICE DES LOCATAIRES

UNE LARGE IMPLANTATION GEOGRAPHIQUE

PROMOLOGIS se mobilise pour le logement social en proposant à chacun et au plus grand nombre, une solution de logement en adéquation avec sa situation et ses besoins.



26 811 LOGEMENTS

216 COMMUNES

24 704 LOGEMENTS FAMILIAUX

255 LOGEMENTS FOYERS EN MAISONS RELAIS

8 623 m² LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS

1 852 LOGEMENTS ETUDIANTS

18 681 GARAGES ET PARKINGS

24 ANS AGE MOYEN DU PATRIMOINE

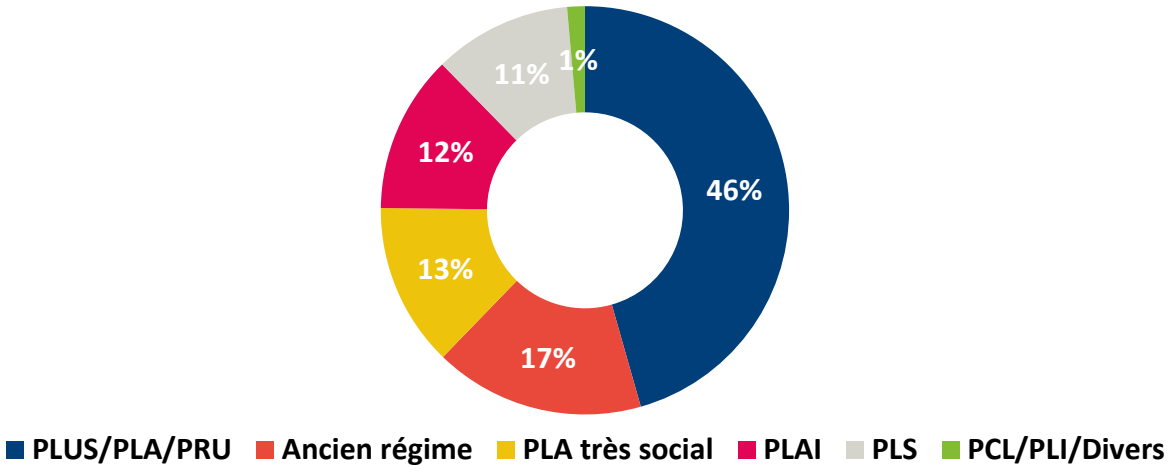
75 % HABITAT COLLECTIF

	LOGEMENTS	GARAGES ET PARKING	LOCAUX COMMERCIAUX ET PROFESSIONNELS
HAUTE-GARONNE	16 998 *dont 1 852 logements étudiants*	11 996	3 872 m²
HAUTES-PYRÉNÉES	3 752	1 757	1 353 m²
TARN etTARN-ET-GARONNE	2 777	1 534	2 642 m²
HÉRAULT	2 293	2 446	346 m²
GARD	859	763	410 m²
AUDE	132	185	-

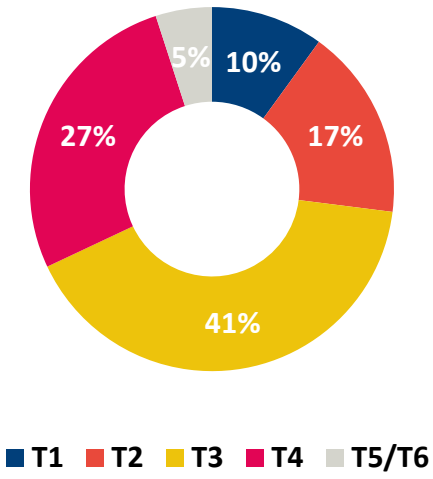
L'arche – COMBAILLAUX (34)

UNE DIVERSITE DES LOGEMENTS

Répartition par types de financements (familial + étudiants)



Répartition par typologies (familial+étudiants)



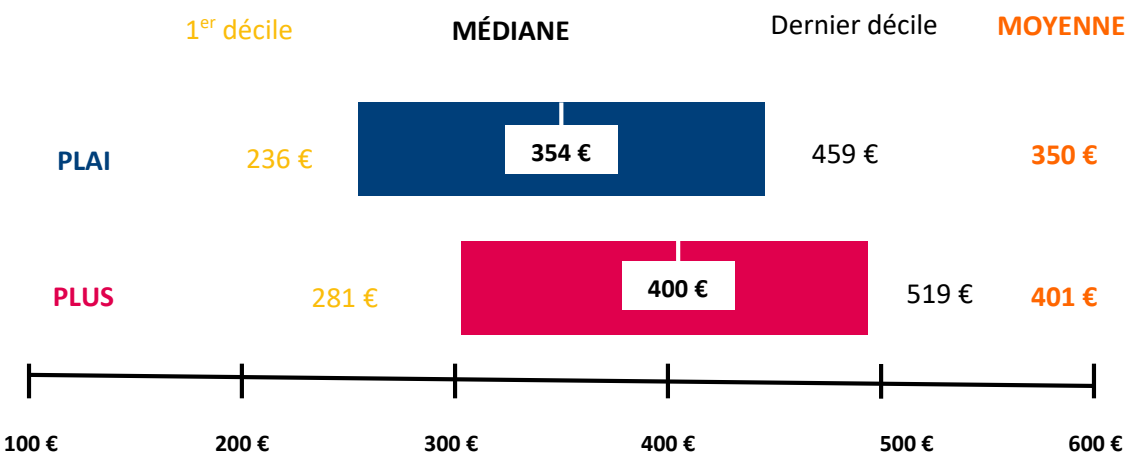
DES LOYERS RESOLUMENT INFERIEURS A CEUX DU PRIVE

La palette des modes de financement et des typologies permet de **répondre à des situations financières et familiales très différentes.**

17%
DES LOGEMENTS ONT UN LOYER
< **5,02 €**/m² SH

6,16 € /m² SH
LOYER MOYEN DU PARC

LOYER MEDIAN DU PARC PRIVE
Toulouse : **10,4** €/m² SH
Montpellier : **12** €/m² SH
Source : observatoire des loyers



421 €
LOYER MOYEN POUR UN T3 (mensuel)

60 %
DES LOCATAIRES PERCOIVENT L'APL

MONTANT DE
222 €
COUVRANT **52 %** DU LOYER (mensuel)

DES CONDITIONS FINANCIERES AVANTAGEUSES

PROMOLOGIS, au-delà d'un loyer modéré, propose des conditions de location très attractives permettant aux locataires de maîtriser leur budget immobilier :

Location sans frais d'agence	Loyer payable en fin de mois	Aides Personnalisées au Logement	Aide LOCAPASS® *(avance gratuite de la caution logement)*

Jardin secret – TOURNEFEUILLE (31)

UNE REORGANISATION TERRITORIALE VERS PLUS DE PROXIMITE CLIENTS

PROXIMITE ET REACTIVITE AU CŒUR DES CHANGEMENTS

Afin de permettre une meilleure proximité entre les équipes de PROMOLOGIS et ses locataires mais aussi ses partenaires institutionnels, les 2 agences de Toulouse (Minimes et Saint-Michel) et l'agence de Montpellier ont été repensées en plusieurs pôles de proximité (en fonction de la localisation géographique du patrimoine qu'elles gèrent).

Ainsi, les 2 agences toulousaines ont été regroupée en une agence Toulouse Métropole qui s'est organisée en 4 pôles de proximité qui seront à terme situés au cœur de la zone géographique gérée sur les communes de Toulouse, Blagnac et deux autres sites à définir au sud et à l'est de la Métropole.

L'agence de Montpellier qui intervient sur 3 départements de l'ex Languedoc-Roussillon (Aude, Gard et Hérault) a également été repensée en 4 pôles de proximité sur les communes de Montpellier, Béziers, Nîmes et sur le Littoral (secteurs d'Aigues-Mortes à Marseillan avec les communes de Mauguio et Lattes).

Les pôles de proximité sont dirigés par des responsables de pôles au plus près des locataires et des collectivités. Un seul directeur.rice coordonne l'ensemble des pôles amenant ainsi une réponse globale à l'ensembles des partenaires des territoires concernés.

LES BENEFICES POUR LES CLIENTS

Meilleure réactivité des équipes au service des clients.

Présence physique sur le terrain renforcée.

Plus d'agilité dans les modes de faire : autonomie des équipes, digitalisation des tâches.

Portefeuille d'intervention et périmètre plus restreints : connaissance plus précise du patrimoine.

Répartition plus homogène des équipes et limitation des déplacements.

LA PRISE EN COMPTE DU BIEN-ETRE DES COLLABORATEURS

Ces réorganisations permettent de **renforcer la polyvalence et le lien entre collaborateurs** qui exercent des métiers différents. **La transversalité s'en trouve ainsi améliorée au bénéfice des clients.** Les locaux vont être adaptés et modifiés pour **favoriser des modes de faire collectifs**.

L'INNOVATION SOCIALE AU SERVICE DES LOCATAIRES

PROMOLOGIS S'ENGAGE AUPRES DES JEUNES LOCATAIRES

Convaincue par **l'importance d'un engagement fort auprès des enfants et des jeunes**, PROMOLOGIS a tenu à mettre en place des actions sur son territoire d'implantation.

LA PLATEFORME 365 ACADOMIA

PROMOLOGIS s'engage dans la **lutte contre le décrochage scolaire**, en offrant aux enfants de ses locataires **un abonnement à la plateforme ACADOMIA365**, un espace en ligne, accessible 7 jours sur 7 sur smartphone, tablette ou ordinateur permettant d'accéder à une aide aux devoirs. Il propose également un espace aux parents afin de suivre les progrès et l'assiduité de leur enfant.

PROMOLOGIS SOUTIENT L'ECONOMIE SOCIALE ET SOLIDAIRE ET L'ENVIRONNEMENT

Les Entreprises Sociales et Solidaires (ESS) allient performance économique durable, impact environnemental, développement du lien social et interaction avec le territoire.
Déterminé à partager ces valeurs, en tant qu'acteur local important, **PROMOLOGIS s'engage à promouvoir l'ESS sur ces territoires.**

La gestion des encombrants est un défi quotidien avec un fort impact auprès des habitants et des collectivités. Afin d'avoir une gestion efficace et responsable, l'agence de Muret a noué un partenariat avec l'association **LES RUDOVALORISTES** pour promouvoir l'insertion par l'activité économique pour des personnes rencontrant des difficultés sociales et professionnelles en développant la collecte et l'acheminement des déchets et des encombrants.

PROMOLOGIS s'est adossée à la société **LA MILPA**, collectif de jardiniers maraîchers urbains, afin de réaliser un projet d'agriculture urbaine sur les communes de Blagnac et de Gratentour. Formée aux pratiques maraîchères biologiques et sur petite surface, leur équipe de maraîchers professionnels intervient en milieu urbain et périurbain, en pleine terre ou hors-sol, pour exploiter et produire de façon intensive.

la milpa

Le coût est identique aux charges d'entretien des espaces verts, mais **les locataires bénéficient de la redistribution des récoltes**, qu'ils aient participé ou non à la mise en culture.

Les acteurs locaux (écoles, CLAE, maison des jeunes…) peuvent également participer ou être sensibilisés à la biodiversité.

Chemin de la cépette – VILATTE (31)

DE L'AGILITE POUR PLUS DE REACTIVITE

En 2019, l'agence de Montpellier a dû faire face à une situation critique de son service recouvrement. En effet, la complexité du suivi des dossiers contentieux suite à une reprise de patrimoine opérée en 2018 conjuguées à des problématiques RH ont obligé PROMOLOGIS à **réinventer un mode organisationnel et opérationnel**.

Dans un 1er temps, une réorganisation des ressources internes a été effectuée.

Dans un second temps, une solution d'externalisation du recouvrement a été recherchée afin de répondre aux problématiques temporaires.

Un processus organisationnel a été mis en place avec la société FLEMMING'S pour **une prise en charge des dossiers à un stade amorcé de phase amiable**.

Ce dispositif a été mis en place en septembre 2019. **Au 31 décembre 2019, le taux de recouvrement externalisé était de 71 %.**

UN NOUVEAU CONTRAT MULTISERVICES CONCERTE ET FAVORABLE AUX LOCATAIRES

Le contrat « multiservices », permet à tous les locataires de PROMOLOGIS de bénéficier du professionnalisme d'un prestataire qualifié, **pour réaliser toutes les interventions qui seraient normalement à leur charge** dans leur logement (contrôle et entretien des équipements électriques, serrurerie, plomberie...). Pour ce faire, PROMOLOGIS mandate un prestataire pour réaliser les interventions nécessaires.

En 2019, le partenariat avec PROXISERVE a été renouvelé et le contrat a évolué en faveur des locataires. **De nouveaux services ont été ajoutés dans la prestation pour un coût mensuel inférieur.**

Ainsi :

- de nouvelles prestations qui facilitent la vie immobilière du locataire ont été intégrées (vérification et entretien des chauffe-eau thermodynamiques, chauffe-eau solaires, équipements panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, resserrage des tableaux électriques…)
- des services joignables 24h/24 et 365 jours/an
- des RDV possibles pour des dépannages le samedi
- un regroupement dans le même contrat de l'entretien de tous les équipements du logement soit une seule visite annuelle pour le locataire donc moins de dérangement

Pour les plus de 65 ans, une offre complémentaire « coup de pouce » a été créée ; elle est proposée sur adhésion et elle comprend la réalisation de petits travaux par un professionnel.

UNE CONCERTATION TOTALE AVEC LES ASSOCIATIONS DE LOCATAIRES

La mise en place de ce nouveau contrat est **l'aboutissement d'un projet mené en totale concertation avec les associations de locataires** pour mieux cerner les attentes des clients.

Une fois déployé, un guide d'entretien imagé et ludique a été réalisé **en partenariat avec ces acteurs** pour une parfaite compréhension des clients sur ces sujets techniques.

Au-delà du déploiement, **des actions continues sont engagées** pour le suivi du prestataire et mesurer la satisfaction des locataires. Ainsi des visites sur sites et des comités de pilotage sont régulièrement organisés avec les associations de locataires et le prestataire.

Reguo Longuo – PECHUBUSQUE (31)

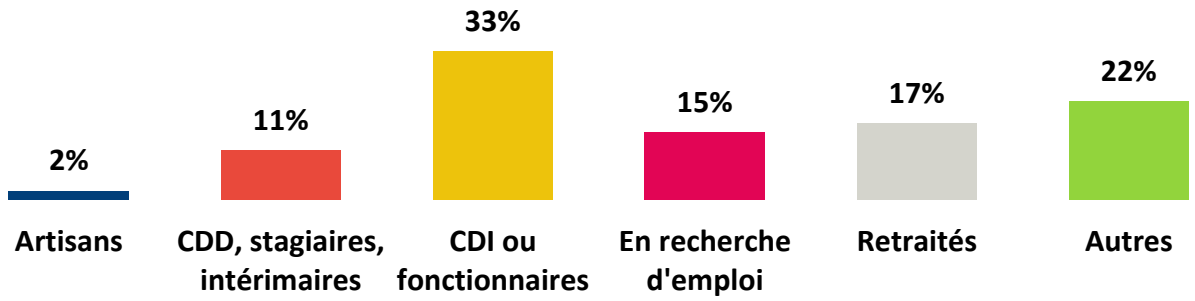
PARTIE 4

DES HABITANTS AUX PROFILS DIVERSIFIES

MIEUX CONNAITRE LES PROFILS DES HABITANTS

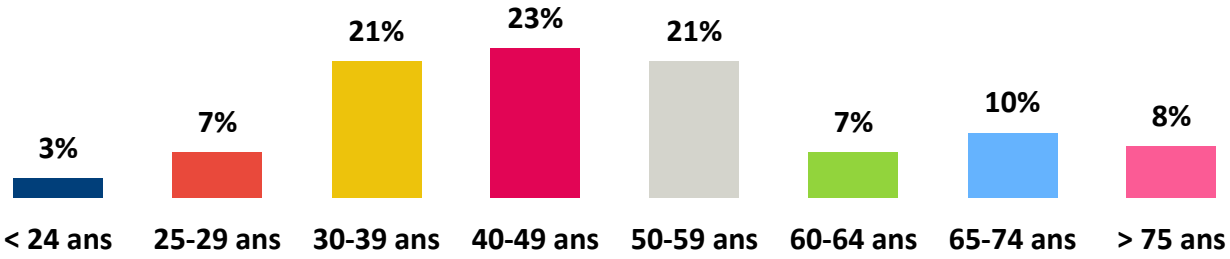
Catégories socio-professionnelles

46 % des locataires sont en situation d'emploi



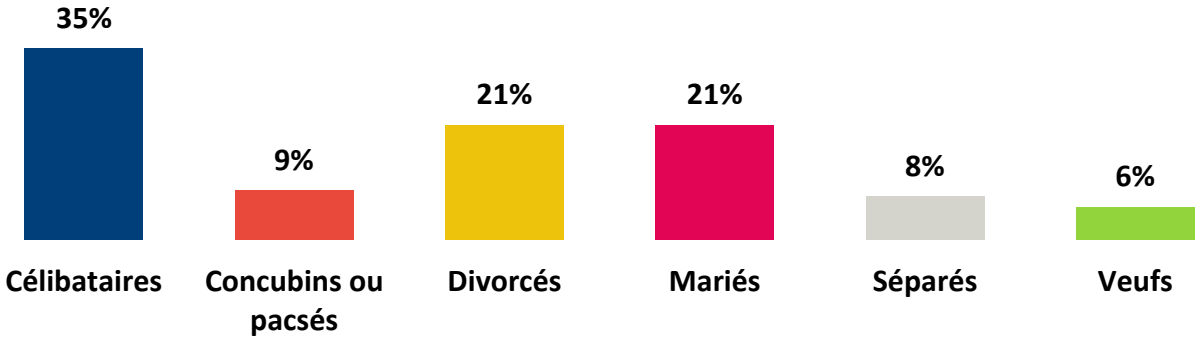
Age du signataire principal

44 % des locataires ont entre 30 et 49 ans



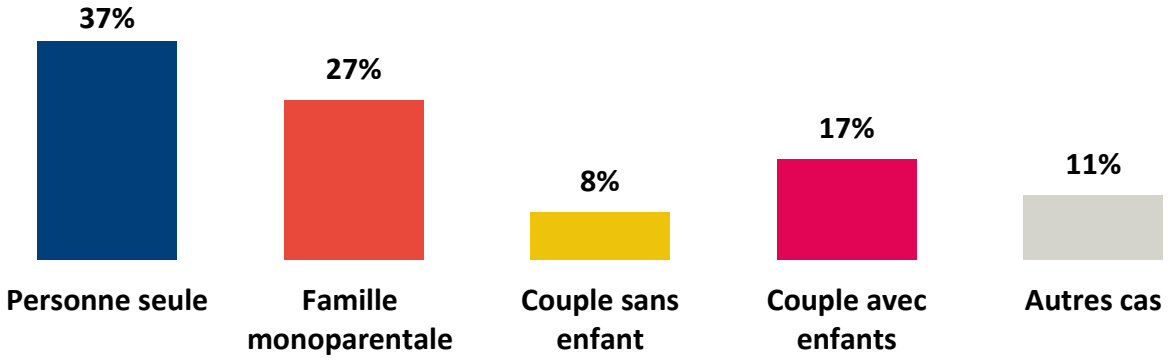
Situation familiale

35 % des locataires sont célibataires



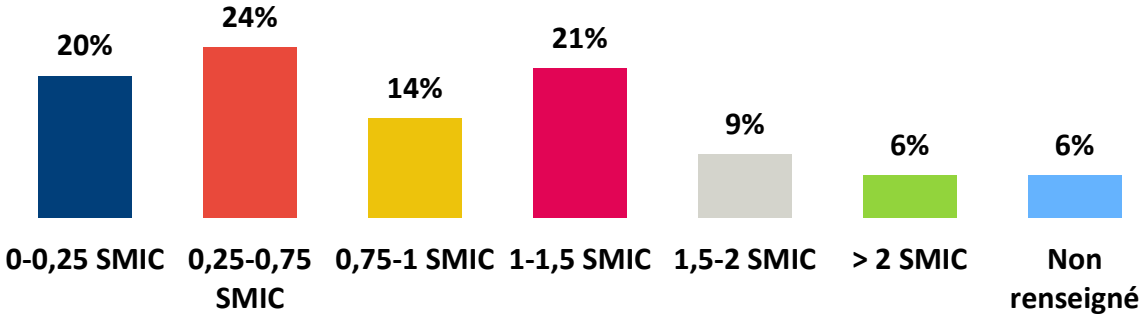
Composition familiale

64 % des locataires sont des personnes seules avec ou sans enfant



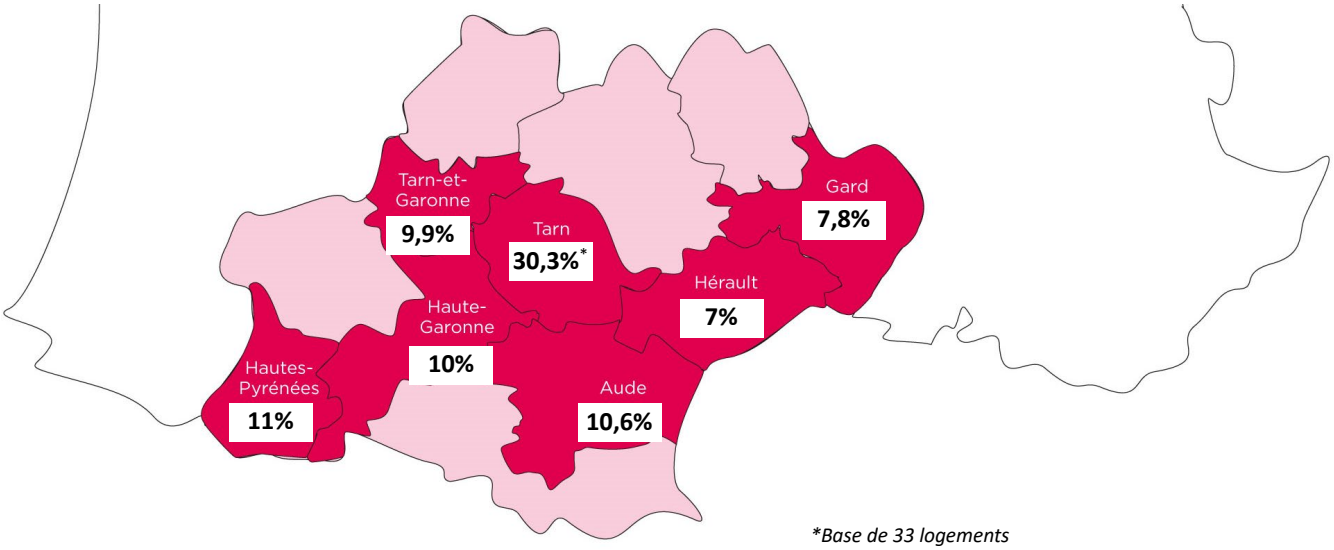
Niveau de ressources mensuelles

58 % des locataires perçoivent moins d'1 SMIC



LA MOBILITE

La mobilité par territoire en Occitanie (hors étudiants)



*Base de 33 logements

FAIRE FACE A UNE MOBILITE LOCATIVE BAISSIERE

Variable selon les départements, **la mobilité locative des ménages reste globalement faible**.

Ainsi les clients de PROMOLOGIS changent de moins en moins de cadre de vie, dans un contexte résidentiel où le manque de logement se fait sentir.

C'est l'expression de **fortes tensions locatives**, particulièrement dans les zones urbaines qui accueillent de nouveaux habitants attirés par les pôles économiques et l'offre de services des métropoles régionales.

Dans ce contexte particulier, **la mobilité résidentielle régresse** et le rôle de transition dans le parcours résidentiel assuré il y a quelques années par les logements locatifs sociaux ne s'exerce plus, le logement social étant aujourd'hui perçu comme un « refuge ».

Seuls les étudiants continuent de déménager régulièrement, un mouvement qui s'explique par la saisonnalité de leur occupation.

Hors étudiants	Etudiants
9,9 %	**52,9 %**

DES LOGEMENTS SOCIAUX PENSES POUR DES PROFILS TRES SPECIFIQUES

DES LOGEMENTS EN RESIDENCES-SERVICES POUR LES ALTERNANTS, ETUDIANTS ET JEUNES ACTIFS

Fort de **1 852 logements** répartis dans des résidences-services en centre-ville de Toulouse, sur le campus de l'INSA (Institut National des Sciences Appliquées) dans le quartier Rangueil et sur le campus de l'ENSAT (Ecole Nationale Supérieure Agronomique de Toulouse) à Auzeville-Tolosane, le service logements étudiants de PROMOLOGIS accueille **alternants, étudiants et jeunes actifs.**

Consciente des problématiques financières rencontrées par ces clients**, PROMOLOGIS leur propose des conditions de location très avantageuses :**

Location sans frais d'agence.

Loyers tout inclus (eau, électricité, accès internet…).

Logements « prêt à vivre ».

Possibilité de louer sur de courtes périodes.

Proches des transports et des commerces, les résidences offrent **des services adaptés** à ce type de clients : salle de sport gratuite, laverie dans la résidence et prestations para-hôtelières (service de locations diverses : linge de lit, serviette de bains, vaisselle).

Zac du Pont de Bois – AUZEVILLE (31)

Les locataires peuvent profiter **d'appartements meublés et équipés**, modernes et faciles à vivre, qui vont du T1 d'une surface moyenne de 20m², au T3 de 60m².

Au quotidien, des gestionnaires **assurent la proximité clients** et supervisent la gestion locative et immobilière des résidences.

DES LOGEMENTS PERMETTANT LE MAINTIEN A DOMICILE DES SENIORS AUTONOMES

Le bien-être résidentiel de ses clients, quel que soit leur âge, est l'une des valeurs défendues par PROMOLOGIS : **18 % de ses résidents sont âgés de 65 ans et plus, soit 3 200 familles.**

PROMOLOGIS s'est donc engagée dans le maintien à domicile des séniors autonomes à travers le déploiement du label **«Habitat Senior Services®»** (HSS®) dont elle a été le 1er bailleur d'Occitanie à être labellisé en 2016.

PROMOLOGIS **1ER BAILLEUR** D'OCCITANIE A AVOIR ETE LABELLISE HSS® (mention excellence)

Créé en 2005 par DELPHIS (association nationale qui regroupe 25 Entreprises Sociales pour l'Habitat implantées dans 17 régions), le label « HSS® », au-delà de l'adaptation du bâti, repose sur une offre de services - proposée par PROMOLOGIS ou ses partenaires (associations ou services sociaux) - adaptée au vieillissement des résidents.

892 LOGEMENTS SENIORS DONT **425** LABELLISES HSS®

Grâce à ce label, PROMOLOGIS offre à ses locataires, tant que leur état de santé le leur permet, **un logement adapté et des services spécifiques** négociés avec ses partenaires afin de conserver le plus longtemps possible les conditions de leur maintien à domicile.

Evelyne, locataire sénior à la résidence La Neste – SARRANCOLIN (65)

ACCOMPAGNER DES MENAGES EN GRAND FRAGILITE

L'hébergement des plus fragiles est un enjeu majeur de solidarité nationale et de cohésion sociale.

Ainsi depuis 2008, la France fait face à une forte tension sur l'hébergement d'urgence, compte tenu de la hausse de la précarité liée à la crise économique, du contexte migratoire mais aussi des difficultés pour permettre aux personnes hébergées d'accéder à un logement pérenne.

Dans ce contexte et en complément de sa mission généraliste de logeur, PROMOLOGIS s'engage à répondre aux besoins des familles qui, traversant des difficultés économiques et/ou d'insertion, ne peuvent relever des schémas classiques de logement. Des solutions spécifiques doivent s'adresser à celles et ceux – salariés ou sans emploi, personnes seules ou familles – qui doivent bénéficier de dispositifs adaptés à leur fragilité.

Ainsi avec ses partenaires associatifs tels que les CITÉS DU SECOURS CATHOLIQUE, ESPOIR, EMMAÜS, FRANCE HORIZON, LE RELAIS, OLYMPE DE GOUGES ou encore SOLIHA, PROMOLOGIS développe des solutions locatives qui vont du bail accompagné conclu sur des logements autonomes à faible loyer, aux résidences d'hébergement adaptées aux besoins spécifiques des ménages.

Si les maisons-relais sont une réponse pertinente à ces situations, PROMOLOGIS et ses partenaires ont également à cœur de s'engager dans des projets innovants et novateurs, créateurs de valeur sociale complémentaire.

17
RESIDENCES SOCIALES

= 255
LOGEMENTS PROPOSES

Sonia et sa fille, résidentes au Château Lestang - TOULOUSE (31)

PARTIE 5

LA RICHESSE DE PROMOLOGIS, SES COLLABORATEURS

PROMOLOGIS MENE UNE POLITIQUE DE RESSOURCES HUMAINES AMBITIEUSE ET INNOVANTE AU SERVICE DE SES MISSIONS

341
COLLABORATEURS (Equivalents Temps Pleins)
+ 6 ETP en 2019

72 %
DES COLLABORATEURS ONT MOINS DE 45 ANS
Une pyramide des âges favorable

27
RECRUTEMENTS EN CDI EN 2019

65 %
DE COLLABORATRICES
Une attention particulière à la mixité femmes/hommes

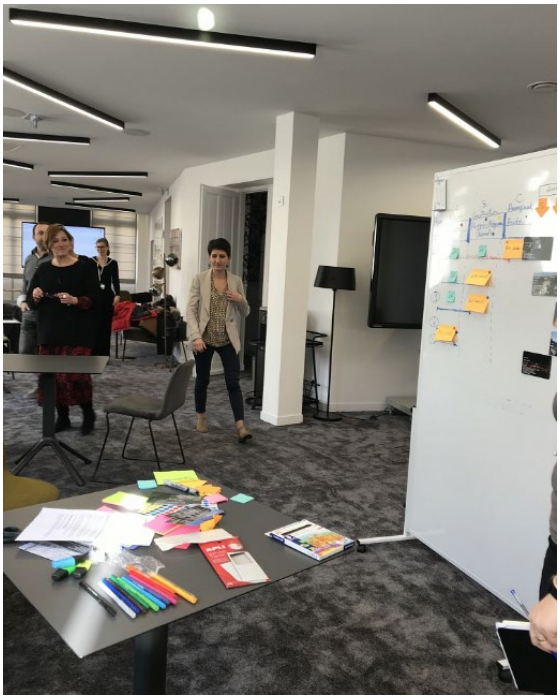
11
ANS D'ANCIENNETE MOYENNE
PROMOLOGIS s'attache à fidéliser ses collaborateurs

4,1 %
ABSENTEÏSME 2019
Un taux en baisse

17
ETP HANDICAPES
Une politique volontariste

Maxette, locataire et France, collaboratrice

DEVELOPPER LES COMPETENCES INDIVIDUELLES ET COLLECTIVES



Parce que la performance d'une organisation passe par son **niveau de qualification**, PROMOLOGIS a accentué en 2019 ses efforts en matière de formation professionnelle en y consacrant **2 % de sa masse salariale**.

Le plan de développement des compétences, principalement orienté vers les métiers de la proximité clients, a bénéficié en 2019 à hauteur de 64 % aux employés et agents de maitrise.

7 500
HEURES DE FORMATION DISPENSÉES EN 2019

75 %
DE COLLABORATEURS FORMÉS

CREER LES CONDITIONS DE LA REUSSITE

Favoriser la transversalité, développer l'initiative et l'agilité, privilégier les circuits courts, simplifier, amplifier les connexions clients, expérimenter, en clair se réinventer, tels sont les maîtres-mots qui ont prévalu à la mise en place de groupes de travail qui ont mobilisé en 2019 l'intelligence collective des équipes à travers des modes de construction innovants, combinant nouveaux usages collaboratifs et objets connectés.

Capteurs intelligents

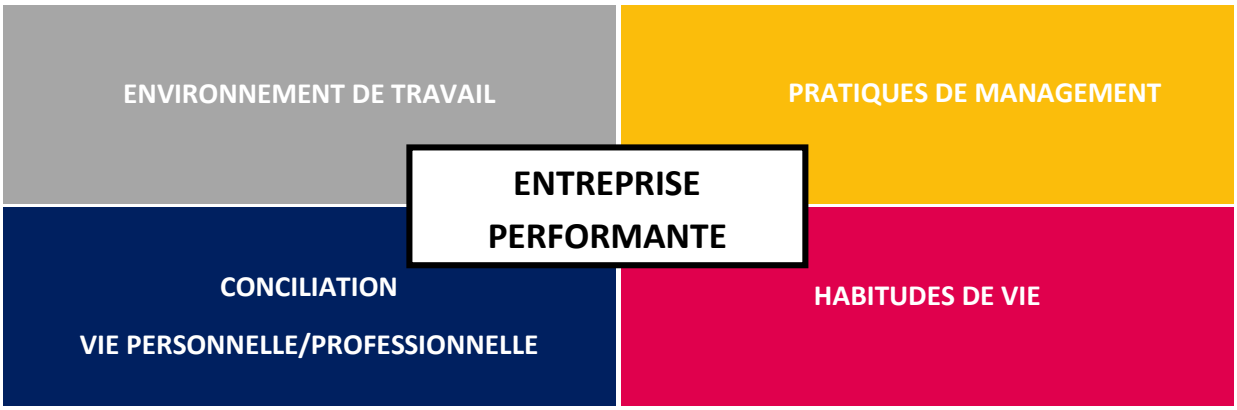
Ecrans numériques

Rationalisation du traitement des sollicitations

Le partenariat conclu en 2019 avec l'IOT Valley a permis d'identifier puis de soumettre à des start-up les besoins de digitalisation rencontrés par les équipes de PROMOLOGIS. Cette démarche a été lauréate du concours d'innovation ALINOV et a été soutenue par le Fonds de Soutien à l'Innovation (FSI) de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS).

CONCILIER CONDITIONS DE TRAVAIL ET PERFORMANCE GLOBALE

« Prendre le pouls » de son organisation et établir un diagnostic éclairé de ses forces et faiblesses pour engager un plan d'amélioration, telle a été la finalité de la nouvelle édition du **baromètre social réalisé en 2019**.



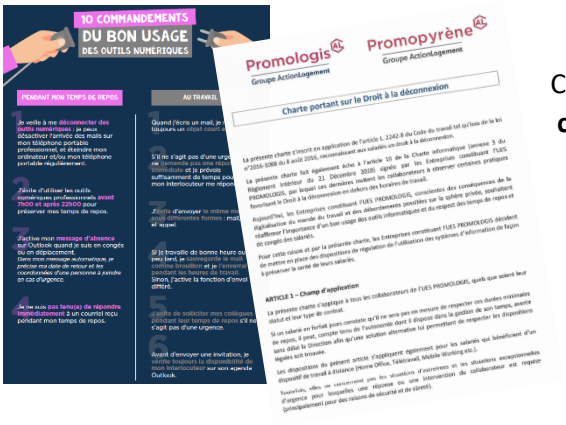
Des ateliers ont repris les résultats et identifié 41 actions d'amélioration qui vont se déployer sur 2020-2021. **Une expérimentation de travail à distance** a été lancée courant 2019. Elle revêt 2 formes : HOME OFFICE et MOBILE WORKING.

3 objectifs recherchés :

Participer à un objectif de réduction de l'empreinte environnementale.

Renforcer l'équilibre vie professionnelle et vie privée en limitant les temps de trajet domicile-lieu de travail.

Agir en faveur du pouvoir d'achat en diminuant les coûts des déplacements.



Cette démarche a été complétée de la mise en place d'une **charte** établissant le **droit à la déconnexion**.

POURSUIVRE L'ENGAGEMENT EN FAVEUR DE L'EGALITE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

Un nouvel accord d'entreprise relatif à l'égalité entre les femmes et les hommes a été signé en 2019 pour 4 ans. Il réaffirme **une approche volontariste fondée sur l'égalité des chances, la non-discrimination et la promotion de l'égalité femmes-hommes comme un vecteur de progrès social et économique.** Cet accord s'articule autour de 5 axes : la formation, le recrutement, la promotion professionnelle, l'articulation vie professionnelle / vie familiale, la rémunération.

PROMOLOGIS a calculé et publié son **1er index de mesure du respect de l'égalité femmes-hommes** tel que la Loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel l'a défini.

Il est basé sur 5 indicateurs :

- L'écart de taux d'augmentations individuelles
- Les promotions
- La part des salariées augmentées au retour de leur congé maternité
- Le nombre de salariés du sexe sous représenté parmi les 10 plus hauts salaires de l'entreprise.

Un score à 91% confirme que PROMOLOGIS est attentive à la promotion sociale des femmes.

UN ENGAGEMENT SOCIETAL FORT

LA PRISE EN COMPTE DU HANDICAP

PROMOLOGIS renforce sa politique volontariste en faveur du handicap à travers plusieurs axes.

- **Développer le recrutement de travailleurs handicapés et favoriser leur intégration.**
  Avec 17 salariés handicapés en 2019, PROMOLOGIS affiche un taux d'emploi supérieur à 5 %, nettement plus élevé que celui du secteur privé.

- **Accompagner, sensibiliser et former.**
  Un référent Handicap a été désigné et PROMOLOGIS a participé à la semaine européenne des personnes handicapées du 18 au 22 novembre 2019 pour mieux sensibiliser les collaborateurs en les rendant acteurs.

- **Inciter la coopération avec le secteur adapté-PROTEGE (EA/ESAT).**
  Différentes actions ont été menées en 2019 en prévoyant notamment dans les marchés de travaux ou de services des clauses sociales qui rendent partiellement obligatoires le recours à des structures d'accueil de travailleurs handicapés.

ECOLE DE LA 2EME CHANCE

PROMOLOGIS s'est engagée auprès de l'école de la 2ème chance, financée par la région Occitanie, pour favoriser le **retour à l'emploi des jeunes adultes qui ont quitté le système scolaire sans diplôme ni qualification.**

A travers ce partenariat, des jeunes de 18 à 30 ans vont découvrir les métiers de PROMOLOGIS. Des collaborateurs du service des ressources humaines de PROMOLOGIS vont par ailleurs participer à des simulations d'entretiens de recrutements et des stages vont ensuite être pouvoir envisagés au profit de ces jeunes.

REMOJEUNES

PROMOLOGIS, en lien avec les missions locales du 31, **soutient le dispositif REMOJEUNES** destiné à tous les jeunes de 16 à 29 ans sans emploi, sortis du parcours scolaires ou étudiants et qui veulent trouver des solutions.

Zac Monges – CORNEBARRIEU (31)

PARTIE 6

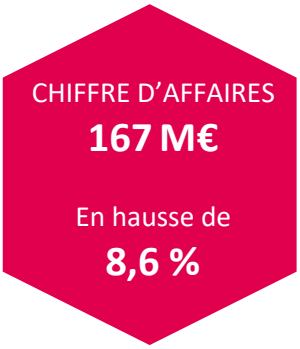
PERFORMANCES FINANCIERES 2019

COMPTES SOCIAUX PROMOLOGIS

Les comptes sociaux 2019 de PROMOLOGIS ont été arrêtés conformément aux principes comptables définis par le Code de Commerce, le Plan Comptable Général et dans le respect de l'arrêté du 7 octobre 2015 refondant les instructions comptables applicables aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

RESULTAT NET ET AUTOFINANCEMENT

En K€	2018	**2019**
Chiffre d'affaires	153 400	**166 600**
Résultat net	21 455	**25 309**
Autofinancement courant	9 740	**10 166**
Autofinancement courant / produits (%)	6,3%	**6,1%**
Autofinancement net HLM	9 010	**9 391**
Ressources internes	18 160	**21 656**



Le chiffre d'affaires 2019 est en progression de 8,6 % principalement en raison du volume de l'offre nouvelle de logements livrés en 2018 et 2019 (1 896 unités), et d'un chiffre d'affaires en forte progression sur l'activité accession en neuf (+31 % par rapport à 2018).

Les résultats 2019 ont encore bénéficié d'un **contexte financier très favorable** avec un livret A et une inflation sur des niveaux historiquement bas. Toutefois, le poids de la dette locative a continué à progresser en 2019 en raison de l'endettement important des opérations nouvelles. Un important réaménagement de la dette conclu avec la Banque des Territoires fin 2019 viendra stabiliser cette évolution.

Alors même que la prise en charge croissante des locataires en grande difficulté sociale et économique suppose un renforcement du dispositif d'accompagnement via une allocation de ressources en hausse, **le coût de fonctionnement reste maîtrisé et diminue encore en 2019** à 18,8 % des loyers avant RLS contre 19,1 % en 2018.

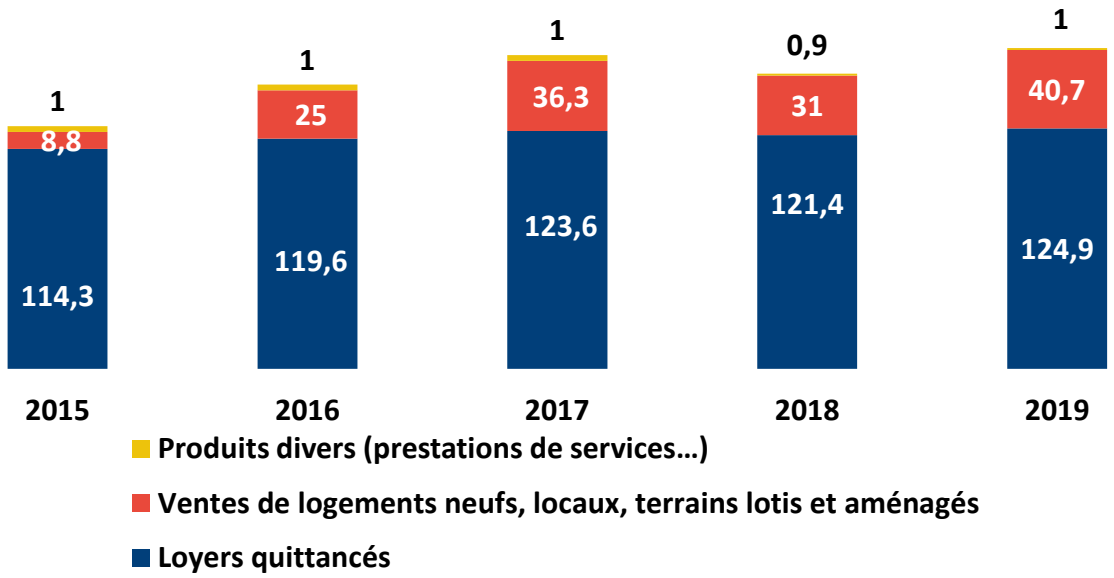
249 cessions de logements dans le parc (dont 82 à l'Opérateur National de Vente) ont porté le niveau des ressources internes dégagées par **l'exercice 2019 à 21,7 M€**. Cet agrégat illustre l'évolution du modèle économique des bailleurs sociaux avec des ventes de logements neufs ou anciens qui constituent un vrai relais de croissance à la baisse tendancielle de la rentabilité locative. Cette dernière est largement affectée depuis 2 ans par la RLS (Réduction de Loyer Solidarité) introduite dans la loi de finances pour 2018. En 2019, le manque à gagner au titre de **la RLS a représenté la somme de 5,8 M€ soit une perte de 4,8 % des loyers.**

POSTES SIGNIFICATIFS

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires progresse de **8,6 % en 2019 à 167 M€,** principalement en raison d'une forte contribution de l'activité d'accession. Les loyers dont l'augmentation est limitée à 2,9 %, bénéficient du volume important de logements livrés en 2018 et 2019 et dans le même temps sont affectés par la RLS qui passe de 5,1 M€ en 2018 à 5,8 M€ en 2019.

Données en M€



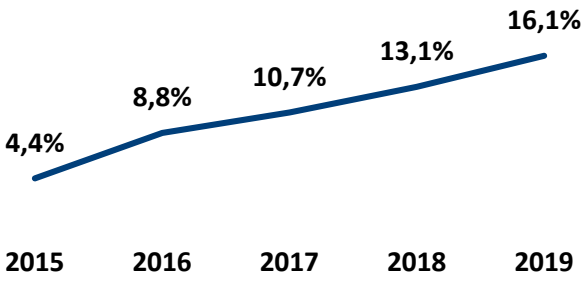
1. Les loyers

En M€	2018	**2019**
Loyers	126,5	**130,7**
RLS	-5,1	**-5,8**
Loyers nets	121,4	**124,9**
Chiffre d'affaires	153,4	**166,6**
%	79,1%	**74,9%**

PROGRESSION LOYERS 2019 (avant RLS) **3,3 %**

Malgré une augmentation de la RLS (appliquée sur 12 mois en 2019, contre 11 mois en 2018), la croissance du patrimoine et la revalorisation des loyers de 1,53 % au 01/01/2019 ont permis de faire progresser les loyers de 3,3 % avant RLS.

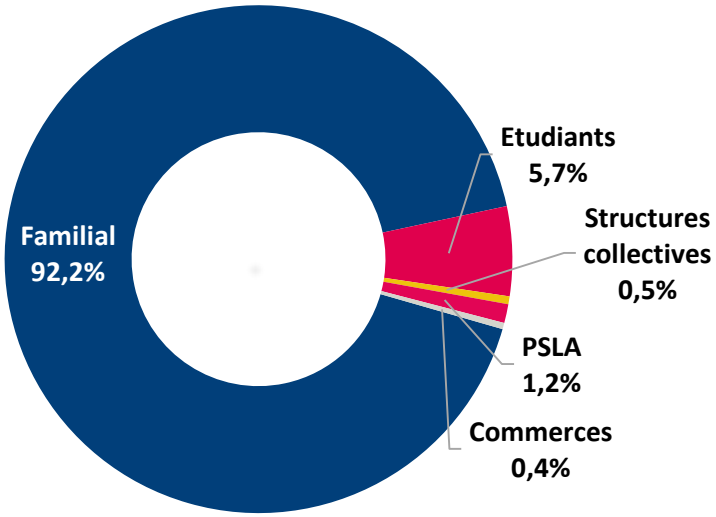
Evolution du patrimoine



CROISSANCE MOYENNE SUR 5 ANS DE **3 %**

Base 100 en 2014

Ventilation du chiffre d'affaires LOYERS par produit



La vacance commerciale, qui se situait à 0,7 % en 2018, a doublé sur le familial en 2019, pour s'établir à 1,5 %, portée par un taux d'inoccupation élevé constaté sur l'agence de Montpellier. Ce taux s'explique à la fois par des difficultés de commercialisation de l'offre nouvelle, essentiellement réalisée en VEFA sur ce territoire et par une vacance élevée sur une reprise de patrimoine opérée en 2018. La situation s'est cependant améliorée de manière régulière sur l'année 2019, et cette tendance se confirme début 2020.

En 2019, le taux de vacance sur les logements étudiants est quasiment stable sur un an et s'établit à 1,5 %.

Les difficultés de location persistent sur les stationnements, variable d'ajustement budgétaire pour bon nombre de locataires et alors même que les règles d'urbanisme restent inflationnistes en la matière.

La vacance technique organisée pour réaliser des travaux ou permettre des opérations de démolition/reconstruction a représenté **1,3 % du quittancement**. La prise en compte du traitement de l'amiante participe à cette vacance.

2. Vente de logements et locaux neufs, terrains lotis et aménagés

182 levées d'option PSLA, la vente de **14 logements en accession directe** (sécurisée ou en patrimonial), de **4 locaux commerciaux ou professionnels** (235 m²), **31 lots à bâtir** ainsi que **4 fonciers aménagés** (28 657 m²) ont généré un **chiffre d'affaires de 40,7 M€** en 2019 (31 M€ en 2018).

Cette activité a procuré une **marge nette de 4 M€,** phase locative comprise, soit 9,4 % du chiffre d'affaires en amélioration de 0,7 % sur 2018.

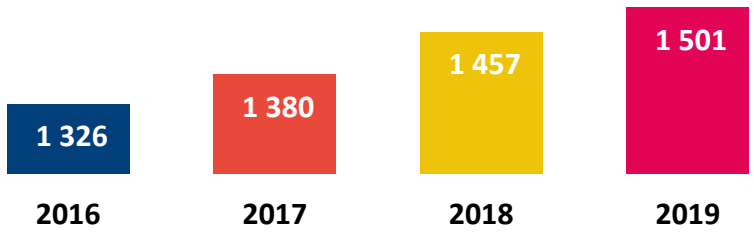
SITUATION DE L'ENDETTEMENT

L'indice des prix à la consommation a augmenté de manière raisonnable en 2019, avec une évolution annuelle de 1,2 % sur l'année complète. Par ailleurs, la BANQUE CENTRALE EUROPEENNE a agi, notamment en fin d'année, pour se rapprocher de son objectif d'inflation de 2 %. Elle a ainsi baissé ses taux de dépôt de 10 points de base (0,10 %), et a relancé l'assouplissement quantitatif dès novembre.

Le livret A est resté stable sur l'année 2019, à **0,75 %,** et a connu une nouvelle baisse en février 2020, pour s'établir à son niveau plancher de 0,5 %.

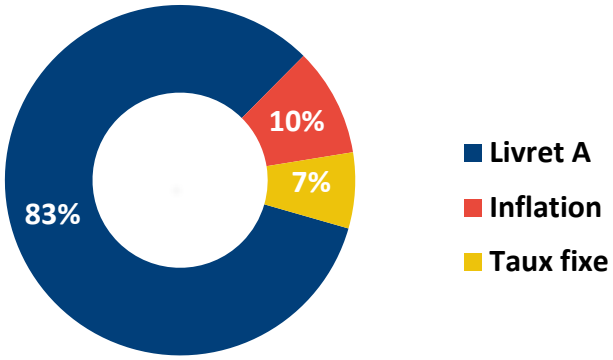
Le stock de dette financière, toutes natures confondues, s'établit à **1 592 M€ fin 2019** contre 1 538 M€ en 2018 et représente 71 % du passif total. Parmi celle-ci, la dette locative progresse de 3 % en 2019 à 1 501 M€, retraduisant l'intensité du développement et des investissements de la société.

Evolution de la dette locative



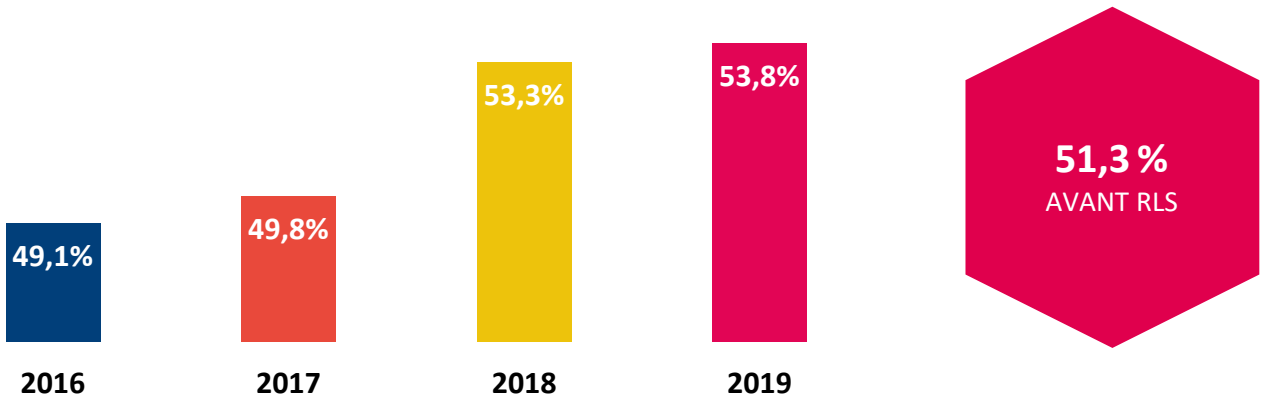
Le **taux actuariel** de la dette long terme ressort à **1,48 %** à fin 2019, en baisse de 0,12 points sur 12 mois, pour une duration de 15 ans et 9 mois.

Structure de la dette à fin 2019



Pour l'exercice 2019, le **coût de l'annuité locative**, principal poste de charges, a représenté **53,8 % des loyers** (51,3 % avant RLS) contre 53,3 % en 2018. La progression de l'annuité trouve son origine dans le niveau d'activité élevé, avec un pas marqué en 2018 suite à la mise en place de la Réduction de Loyer Solidarité. Par ailleurs, la décorrélation renouvelée sur plusieurs années entre le livret A et l'évolution des loyers, en défaveur de ces derniers, contribuent à la progression de ce ratio.

Annuité locative en % du loyer



Bien que bénéficiant largement d'index très favorables, la dette locative fait régulièrement l'objet d'audits et de réaménagements pour en minimiser son coût. Un nouveau réaménagement, portant sur des baisses de marges, des conversions de prêts en taux fixes, et des changements d'indice, a été opéré fin 2019 mais ne sera effectif que début 2020. Ce réaménagement massif (290 M€), couplé à une contribution en fonds propres plus importantes que par le passé sur les opérations nouvelles, devrait permettre de faire diminuer le ratio annuité / loyers dans les années à venir. Enfin, certains des flux de financements PLAI/PLUS/PLS ont été, depuis le reflux du livret A en 2013, souscrits avec des taux de progressivité négatifs permettant ainsi une réduction de la charge globale d'intérêts via un sur-amortissement, dans une période où les taux d'intérêts restent bas.

ACTIFS FINANCIERS

Adossée à une structure financière de type patrimonial et à un cycle d'exploitation excédentaire**, une trésorerie moyenne de 62 M€** a été placée en 2019.

Dans un contexte de taux d'intérêts bas, tant sur le marché interbancaire que sur le marché obligataire, le livret A est resté en 2019 le support de placement offrant le meilleur rapport rendement / risque.

Pour une trésorerie indexée à hauteur de 89 % sur le livret A et à 17 % en dépôts à terme et dépôts rémunérés, **le rendement moyen des placements financiers 2019 ressort à 0,67 %**, en ligne avec 2018.

GESTION FISCALE

1. TVA

Après le relèvement du taux de TVA de 5,5 % à 10% par la Loi de finances 2018 pour les logements locatifs sociaux, aucune nouvelle modification n'a été introduite en 2019 jusqu'à la Loi de finances 2020 qui a ramené sur un taux de TVA à 5,5 %, à effet des livraisons à compter du 1/12/2019, les opérations financées par des prêts PLAI ainsi que celles situées en zone ANRU.

La gestion en meublé de l'ensemble des résidences pour étudiants avec prestations para-hôtelières permet une optimisation de la charge de TVA tant sur l'investissement que sur l'exploitation de ces logements.

Cette gestion de TVA couplée à l'assujettissement optionnel de surfaces commerciales et locaux professionnels ainsi qu'aux produits dégagés sur l'activité promotion accession alimentent un droit à déduction de TVA sur les dépenses et investissement dits de structure. En 2019, le coefficient de taxation est ressorti à **40 %.** A ce titre **0,8 M€ d'économie de charges** de structure a été dégagée en 2019.

2. Impôts société

Les opérations réalisées, par les organismes HLM, qui échappent à la notion de service d'intérêt général sont assujettis à l'impôt société. Au titre de 2019, aucun impôt n'était dû avec un déficit fiscal cumulé de 0,6 M€.

3. Taxes foncières

11 811 logements sont assujettis fin 2019 à la taxe foncière sur les propriétés bâties, soit 44,5 % du parc. 333 logements sont sortis de l'exonération de longue durée et 244 ont été retirés pour cession, démolition ou régularisation.

La taxe moyenne par logement soumis ressort à 766 €, en progression significative de 4,8 % sur 12 mois dont 2,2 % au titre de la simple revalorisation des valeurs locatives. Tous immeubles confondus, le poste « taxes foncières » totalise 8,7 M€ et représente 7,1 % des loyers (RLS déduite).

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, en date du 21 février 2014, a instauré des contrats de ville à travers lesquels les bailleurs sociaux bénéficient d'un **abattement TFPB de 30 % en contrepartie de moyens supplémentaires mobilisés au service des habitants de ces quartiers fragiles**. A ce titre, 1 884 logements sur 5 sites éligibles à ce dispositif ont permis d'obtenir 439 K€ d'abattements en 2019.

Engagés sur 3 dispositifs (travaux handicapés, vacance démolition et travaux d'économies d'énergie), **1,9 M€ de dégrèvements de taxes foncières ont été obtenus**, représentant 22 % de la taxe totale payée en 2019.

4. Taxes sur les salaires

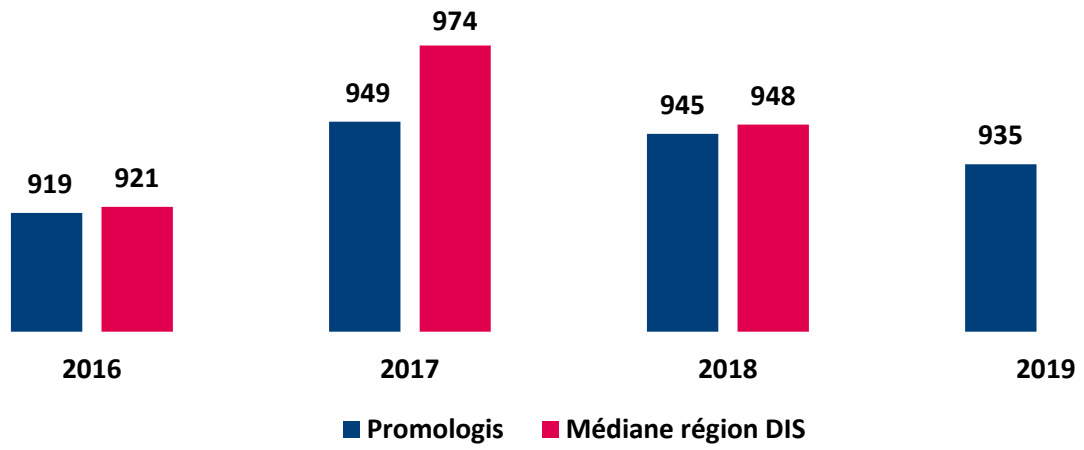
L'administration fiscale ayant fait évoluer sa doctrine en matière de prise en compte des livraisons à soi-même (LASM) pour le calcul du coefficient de la taxe sur les salaires des assujettis partiels à la TVA, un redressement fiscal sur 3 années a été constaté dans les comptes 2019 pour une valeur de 0,8 M€. Pour la seule année 2019, l'application de ces nouvelles dispositions génère un manque à gagner de 0,4 M€.

COUT DE FONCTIONNEMENT

Véritable indicateur de la performance socio-économique des organismes d'HLM, et alors même que le volume de locataires en grandes difficultés pour lesquels des dispositifs d'accompagnement renforcés s'avèrent indispensables ne cesse de croître, le coût de fonctionnement locatif 2019 **poursuit sa baisse à 935 €/logement** contre 945 € en 2018. Exprimé en pourcentage des loyers et après RLS, il est passé de 20,2 % à 20 % en 2019. Il reste cependant largement en deçà du seuil de vigilance de la Fédération des ESH (28%).

Coût de fonctionnement

Données en % des loyers (avant RLS)



Les charges de personnel, affectées à l'activité locative, nettes de la production immobilisée et de la refacturation aux filiales, sont stables à 569 €/logement et **représentent 62 % du coût de fonctionnement**.

Les effectifs à fin 2019 ressortent à 350 collaborateurs, représentant 341 E.T.P., en progression de seulement 1,8 % par rapport à 2018.

Alors même que le niveau d'activité est resté très soutenu en 2019, et que l'exécution de la mission sociale nécessite toujours plus de moyens, l'évolution du coût de fonctionnement est restée bien orientée. **La digitalisation des métiers et la mobilisation des équipes** participent largement à la maîtrise de ce poste de dépenses.

INTERESSEMENT
5,7 %
DE
L'AUTOFINANCEMENT
2019

Cette forte mobilisation des collaborateurs pour soutenir l'activité a autorisé la **renégociation de l'accord d'intéressement** qui a fait l'objet d'un avenant courant 2019 prenant en compte l'évolution des ratios financiers post Loi de finances 2018. La bonne tenue des indicateurs financiers 2019 (autofinancement et marge financière sur les ventes HLM) a permis un déclenchement de l'intéressement dans la tranche la plus haute, à savoir 5,7 % de l'autofinancement net.

La paupérisation des nouveaux entrants dans le parc HLM, et le maintien des difficultés économiques pour la plupart des locataires, pèsent directement sur la **créance locative.**

Malgré les efforts déployés par les équipes de gestion pour prévenir les impayés, le **taux de retard au 1er euro à progresse de 5,9 % en 2018, à 6,4 % en 2019.**

Toutefois, le montant des **créances irrécouvrables** s'inscrit en légère baisse par rapport à 2018 à **0,84 % du chiffre d'affaires** loyers et charges, contre 0,94 %, représentant une valeur de **1,2 M€**.

PERTES SUR
CREANCES
LOCATIVES
0,84 %

PRELEVEMENTS
CGLLS ET RLS
9,5 M€
SUR 2018 ET 2019

Parmi les postes de charges subies, **les cotisations versées à la C.G.L.L.S.** (Caisse de Garantie du Logement Locatif Social) destinées notamment au financement du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP) ont représenté en 2019 un montant de **2,8 M€** contre 2,2 M€ en 2018 soit une **progression de 27 %**, quand ces cotisations ne pesaient que 0,7 M€ cinq ans auparavant. Pour mémoire, 85 % du surloyer (SLS) alimente ces cotisations. Conjuguées avec la RLS, ceux sont quelques **9,5 M€ de pertes de valeurs constatées entre 2018 et 2019.**

CESSIONS D'ACTIFS IMMOBILIERS

Depuis de nombreuses années, PROMOLOGIS a fait de la vente dans le parc un double vecteur d'accès au parcours résidentiel pour ses locataires et une source de financement de ses activités. Avec la loi ELAN, cette initiative en faveur de l'accession à la propriété des personnes aux revenus modestes s'est accélérée avec la création par ACTION LOGEMENT de l'Opérateur National de Vente, auprès duquel une première vente de 82 logements a été effectuée en 2019.

1 ERES
VENTES
A L'ONV

Le bilan de la vente de logements anciens au profit de locataires, de l'ONV, ou d'autres personnes physiques se solde en 2019 par **243 unités** qui ont dégagé une marge nette de comptable de 13,4 M€, soit **une marge unitaire de 55 165 € par logement** couvrant une allocation en **fonds propres de l'ordre de 2 à 3 logements neufs.** 6 logements ont par ailleurs fait l'objet d'une vente en bloc auprès d'un autre bailleur social.

Le flux de revenus ainsi dégagé contribue au financement de l'offre nouvelle ainsi qu'au réinvestissement permanent sur le parc existant et vient en relais des crédits publics.

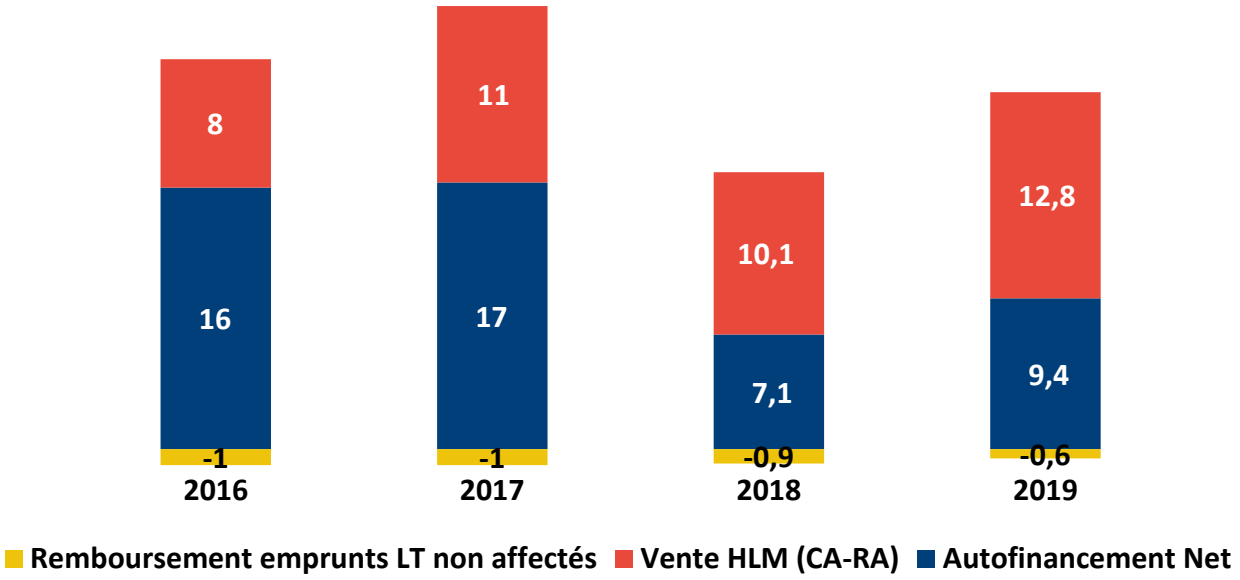
AUTOFINANCEMENT ET RESULTAT

L'autofinancement courant 2019 ressort à **10,2 M€** et représente 6,1 % des produits, confirmant **la performance du modèle économique de PROMOLOGIS** basée sur un endettement optimisé et un coût de fonctionnement maîtrisé, mais impacté à la baisse par la RLS.

Augmenté de la marge financière des 161 ventes HLM à personnes physiques, l'autofinancement net 2019 a permis de dégager **21,7 M€ de ressources internes** destinées à être réinvesties tant dans l'offre nouvelle que dans la rénovation du parc.

Ressources internes

Données en M€



La vente de logements dans le neuf et dans l'ancien confirment leur rôle de relais de croissance dans le nouveau modèle économique post Loi de finances 2018 avec une contribution à hauteur de 77,7 % aux ressources internes dégagées en 2019.

En 2019, le résultat net comptable ressort à 25,3 M€.

STRUCTURE FINANCIERE

TOTAL DU BILAN

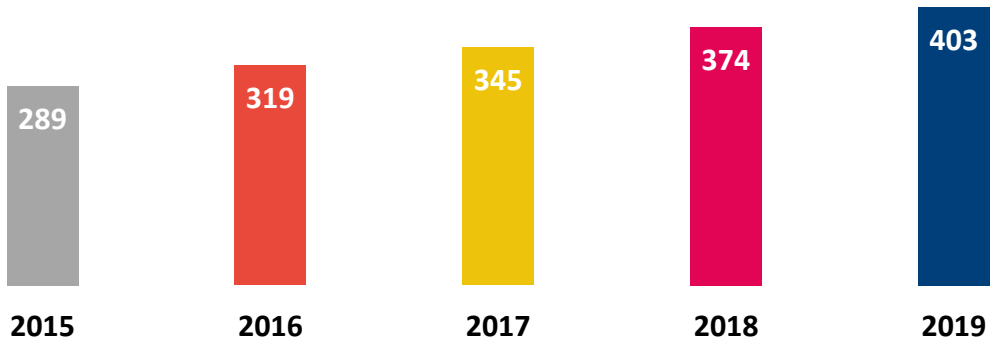
À **2 239 M€** à fin 2019, le total du bilan augmente de 4,1 % sur un an. Les immobilisations représentent 92 % du total de l'actif. Le volume financier des stocks et en-cours est en progression de 11 M€ à 83 M€.

LA SITUATION NETTE

Elle s'établit au 31 décembre 2019 à **403 M€, en progression de 8 % sur 12 mois**. Sa forte consolidation sur les 5 dernières années (+ 39 %), dont 9,4 M€ de dotations en capital, a permis le financement de la croissance organique de PROMOLOGIS.

Situation nette (capital+réserves+résultat)

Données en M€



FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement long terme à terminaison des opérations engagées à fin 2019 ressort à **3 658 €** par logement contre 3 464 € à fin 2018.

Autofinancement net, cessions d'actifs et nouvelle augmentation de capital ont ainsi largement couverts en 2019 les besoins en fonds propres investis tant dans la production neuve que dans le parc existant.

AMORTISSEMENTS FINANCIERS

Les baisses successives des taux d'intérêt du livret A depuis 2013 ont permis d'accélérer le **remboursement en capital des emprunts souscrits**. En effet en 2019, et dans la continuité de 2018, les deux tiers de l'annuité locative sont consacrés aux amortissements, alors qu'un tiers est consacré au paiement des intérêts. Ce suramortissement de la dette en période de faible taux du Livret A a par ailleurs été amplifié par le recours volontariste à des taux de progressivité d'annuité négatifs jusqu'en 2017.

DEPRECIATION D'ACTIFS

Ainsi que le prévoit le règlement CRC du 23 novembre 2004, les actifs amortis sont soumis à un test de dépréciation lorsque, en raison d'évènements ou de circonstances particulières (obsolescence, dégradation

physique, chute des revenus et autres indicateurs externes…), la recouvrabilité de leur valeur nette comptable est mise en doute.

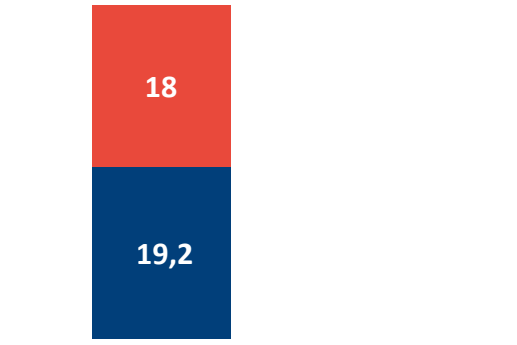
À ce titre, et à fin 2019, quelques **5,9 M€** de dépréciations cumulées sont constatées dont 3,9 M€, anticipées sur des immeubles à démolir. Ceux sont ainsi 531 logements, dont 471 situés dans les nouveaux Quartiers Prioritaires de la politique de la Ville, qui sont totalement dépréciés à fin 2019. Il s'agit là d'arbitrages patrimoniaux favorisant un renouvellement préventif des actifs à faible taux de revenus.

INVESTISSEMENTS 2019

210 M€ ont été investis en 2019 dans la construction d'immeubles neufs en locatif ou en accession ainsi qu'en réhabilitation. Ces investissements ont largement profité à l'économie régionale en contribuant à la création ou au maintien de quelques **1 900 emplois directs et indirects**.

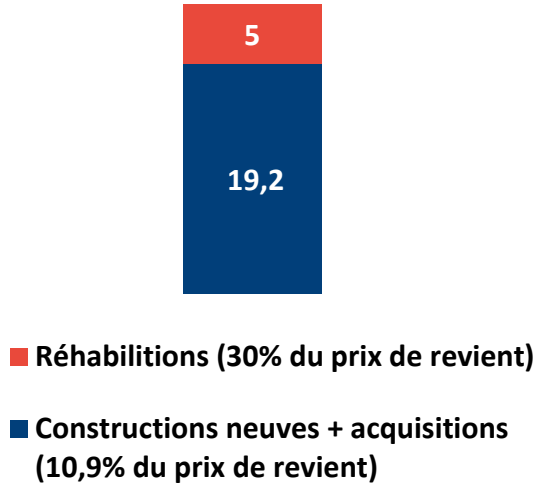
Investissements 2019

Données en M€



Fonds propres engagés en 2019

Données en M€



MECANISME D'ALERTE

Le décret n° 2014-1151 du 7 octobre 2014 portant diverses dispositions financières et comptables applicables aux organismes d'habitation à loyer modéré, prévoit la mise en place d'un mécanisme d'alerte dès lors que le ratio suivant : autofinancement net HLM comparé aux produits d'activité + produits financiers est inférieur ou égal à 0 % pour 2019 et à 3 % pour la moyenne des années 2017 à 2019 :

	2019	Moyenne 2017+2018+2019
1 - Autofinancement net HLM	**9 391 276 €**	**11 670 709 €**
+ 70x – Produits des activités	+ 187 109 768 €	+ 180 170 984 €
- 703x – Récupération charges locatives	- 20 504 391 €	- 19 882 025 €
+ 76x – Produits financiers	+ 431 017 €	+ 446 240 €
2 – Total produits	**167 036 394 €**	**160 735 199 €**
Ratio	**5,6 %**	**7,3 %**

DISTRIBUTION DE DIVIDENDES

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale une distribution de dividendes à hauteur de **2,25 % du capital social soit 497 707 €**, dont 637 € au titre des dividendes éligibles à la réfaction de 40 % (personnes physiques fiscalement domiciliées en France).

DELAI DE PAIEMENT

La loi « consommation » du 17 mars 2014 et la loi « Macron » du 6 août 2015 prévoient que les sociétés, dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes, doivent communiquer des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs et de leurs clients. Ces nouvelles dispositions sont applicables aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er juillet 2016. Selon une analyse de la situation juridique et fiscale de l'USH, les locataires de locaux à usage privé, n'étant pas des clients « professionnels », ne sont pas recensés.

Le tableau ci-dessous présente cette nouvelle obligation.

Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D 441-4) Exercice : 2019
Montant : HT

	Article D 441-411° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D 441-412° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées		67	78	52	583	780		30	6	4	52	92
Montant total des factures concernées HT		45 280	20 243	7 279	160 135	232 937		34 519	6 227	6 346	74 002	121 094
Pourcentage du montant total des achats HT de l'exercice		0,02%	0,01%	0,00%	0,07%	0,10%						
Pourcentage du chiffre d'affaires HT de l'exercice								0,02%	0,00%	0,00%	0,04%	0,07%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues						58						
Montant total des factures exclues						990 663						
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L 441-6 ou article L 443-1 du Code de Commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours						- Délais contractuels : 30 jours					

GROUPE PROMOLOGIS

FAVORISER LES COMPLÉMENTARITÉS À L'ÉCHELLE DU GROUPE PROMOLOGIS

Le GROUPE PROMOLOGIS allie les savoir-faire de trois sociétés qui développent leur complémentarité en termes de métiers et de territoires. Ces trois entités avaient mis en commun en 2014 une partie de leurs moyens au sein d'un Groupement d'Intérêt Economique. Depuis le 01/01/2019, ce GIE a été remplacé par un système de refacturation entre filiales.

Promologis
Groupe ActionLogement

SA HLM
2 rue du Docteur Sanières
31000 Toulouse
Capital social : 22 120 332 €

94,24 %

Promopyrène
Groupe ActionLogement

S.C.P. - Coopérative HLM
9 rue Belfort
65000 Tarbes
Capital social : 183 123,84 €

50,04 %

Maisons Claires
Groupe ActionLogement

S.C.P. - Coopérative HLM
6 rue de Bisséous
81100 Castres
Capital social : 2 468 208 €

Flottis – SAINT JEAN (31)

PROMOPYRENE

Parce que PROMOLOGIS souhaite garantir une continuité de services à ses clients, sa filiale PROMOPYRENE dédie ses activités à la gestion des copropriétés issues de la vente aux locataires dans l'ancien et de l'accession à la propriété dans le neuf.

Ses missions de syndic s'inscrivent dans le prolongement naturel des actions de PROMOLOGIS pour :

- Proposer aux collectivités un service complet, de la construction de la résidence à la gestion de la copropriété
- Etre présent dans les territoires, au plus près des préoccupations des habitants et des élus
- Sécuriser l'accédant à la propriété dans son parcours résidentiel

L'activité de PROMOPYRENE s'appuie sur des valeurs partagées avec sa maison mère, telles que la proximité, l'écoute et la durabilité.

Son expertise garantit aux copropriétaires une réactivité inégalable pour l'entretien courant et la valorisation de leur patrimoine.

Anciennement dénommée « Le Nid Bigourdan », le siège social de PROMOPYRENE est situé au 9 rue de Belfort à Tarbes (Hautes-Pyrénées).

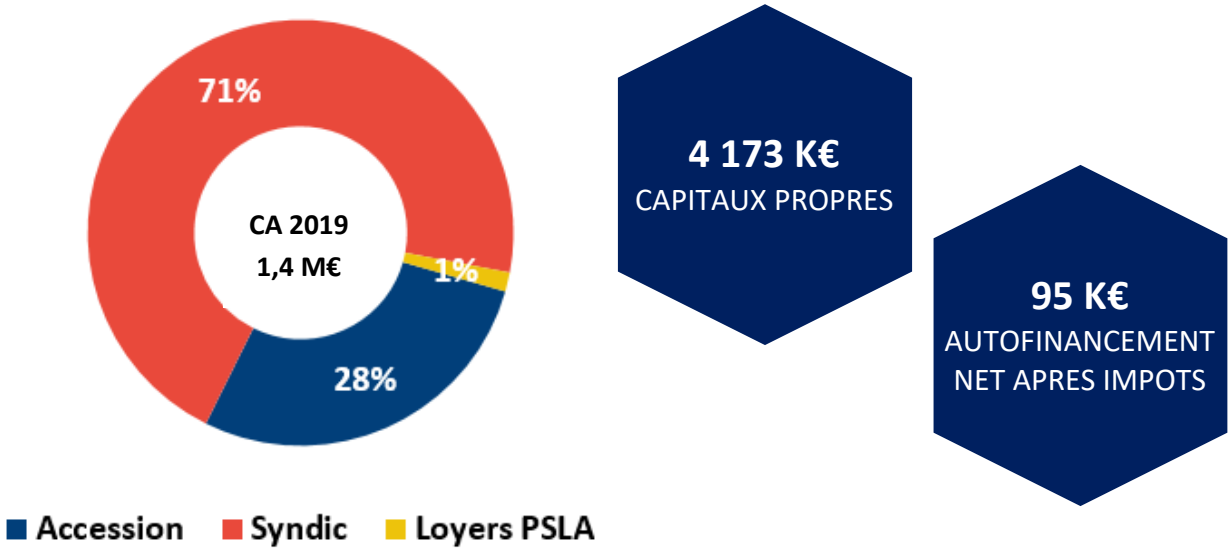
Au 31 décembre 2019, PROMOPYRENE gère 213 sites en copropriétés totalisant 13 248 lots, dont 6 588 lots principaux.

Parallèlement elle poursuit la bonne fin des projets accession financés avant 2013 dans la coopérative, cette activité réalisée principalement en PSLA ayant été recentrée sur PROMOLOGIS à cette date, pour favoriser la fluidité et l'efficacité d'une offre globale de logements sociaux.

L'année 2020 devrait constater la clôture de cette activité au sein de PROMOPYRENE.

Activité accession

Le chiffre d'affaires 2019 pour PROMOPYRENE est ressorti à **1,4 M€** porté aux deux tiers par l'activité syndic, et un tiers par les ventes de logements neufs. **Le résultat après impôt s'élève à 110 K€.**



PROMOPYRENE assure également selon leur demande, l'activité de syndic social et solidaire des filiales HLM d'ACTION LOGEMENT IMMOBILIER en Occitanie : LA CITE JARDINS et IMMOBILIERE 3 F.

Elle inscrit ses missions dans la charte d'engagements de services déclinée par le Groupe.

Ainsi les 9 engagements portés par la « charte » visent à garantir aux copropriétaires une gestion optimisée de leur bien.

1. Nous informons et accompagnons de manière personnalisée les copropriétaires dans l'appropriation de leur nouveau statut.
2. Nous rendons compte de la vie de la copropriété.
3. Nous prenons en compte la qualité de service perçu par les clients pour faire évoluer nos actions au plus près de leurs besoins.
4. Nous pratiquons des honoraires de base modérés limitant le recours aux prestations complémentaires.
5. Nous proposons des charges de copropriétés maitrisées.
6. Nous assurons en parties communes une astreinte téléphonique 24h/24 et 7j/7 pour les « urgences techniques » sans frais supplémentaire.
7. Nous offrons aux copropriétaires un accès en ligne communiquant les informations complètes de leur copropriété.
8. Nous donnons accès aux copropriétaires au suivi en ligne des incidents et de l'entretien de leur copropriété.
9. Nous offrons une dématérialisation des convocations et de la tenue des assemblées générales ainsi que la possibilité de vote par correspondance.

MAISONS CLAIRES

Cœur de ville – SAINT JUERY (81)

PROMOLOGIS est devenue en juin 2015 actionnaire majoritaire de la **société coopérative de production HLM** MAISONS CLAIRES.

Cette entité gère à fin 2019 un **patrimoine de 1 033 logements** répartis sur 21 communes du Tarn.

En 2019, MAISONS CLAIRES a dégagé un **chiffre d'affaires de 4 414 K€** principalement sur les loyers.

Le taux d'endettement reste maîtrisé avec une annuité représentant 45,1 % des loyers, en hausse d'1 point par rapport à 2018.

Depuis 2015 et en s'appuyant sur une stratégie de reconquête du patrimoine qui allie un plan d'entretien ambitieux et des arbitrages de type démolitions-reconstructions, le taux d'inoccupation s'est fortement résorbé permettant de recréer du revenu locatif.

Dans ces conditions, **le résultat comptable 2019 est positif pour la troisième année consécutive, à 984 K€**. **L'autofinancement net HLM s'établit à + 489 K€,** en légère baisse par rapport à 2018. La Réduction de Loyer Solidarité (RLS) a représenté une perte de 199 K€ en 2019 après 169 K€ en 2018.

PROMOLOGIS ET SES FILIALES EN 2019

Patrimoine	**27 844**
Programmation agréée (location et accession)	**1744**
Mises en chantier (location et accession)	**1 408**
Livraisons (location et accession)	**1 054**
Réservations accession sociale	**289**
Cessions d'actif	**262**
Dont vente HLM	**243**
Démolitions	**51**
Copropriétés	**213** **pour 6 588 lots principaux**
Chiffre d'affaires	**172,5 M€**
Investissements	**214M€**
Effectifs ETP	**368**

Chemin de la cépette - VILLATE

ANNEXES

PROMOLOGIS :

ETATS COMPTABLES ET FINANCIERS :

COMPTES SOCIAUX

BILAN ACTIF

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

BILAN - ACTIF

I Fiche n°1

Exercice au : 31/12/2019

	N° de compte	ACTIF	31/12/2019 Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	31/12/2018 Net
	1	2	3	4	5	6	7
ACTIF IMMOBILISE		**IMMOBILISATIONS INCORPORELLES**				6 065 585,20	5 236 422,01
	201	Frais d'établissement					
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	7 000 781,99	1 557 870,19	5 442 911,80		4 643 684,32
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	5 915 455,96	5 292 782,56	622 673,40		592 737,69
	21	**IMMOBILISATIONS CORPORELLES**				1 889 329 156,75	1 798 152 773,78
	2111	Terrains nus	22 275 558,70	193 537,33	22 082 021,37		15 043 813,85
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	244 103 706,78		244 103 706,78		232 107 564,78
	212	Agencements et aménagements de terrains	4 054 553,51	2 832 006,15	1 222 547,36		1 386 088,09
	213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	2 061 435 324,44	494 403 668,50	1 567 031 655,94		1 493 319 293,49
	214 sauf 21415-2145	Constuctions locatives sur sol d'autrui	75 685 720,49	37 669 813,27	38 015 907,22		38 921 939,73
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	23 042 256,03	6 637 968,14	16 404 287,89		16 870 597,47
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	5 322 253,34	4 853 223,15	469 030,19		503 476,37
	221-222-223	**Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation**	5 778,30		5 778,30	5 778,30	5 778,30
	23	**Immobilisations corporelles en cours**				152 657 151,64	139 355 458,96
	2312	Terrains	47 676 815,76		47 676 815,76		41 088 740,68
	2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	104 980 335,88		104 980 335,88		98 266 718,28
	238	Avances et acomptes					
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				3 368 625,84	3 411 712,54
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	1 419 186,98		1 419 186,98		1 419 186,98
	2671-2674	Créances rattachées à des participations					
	272	Titres immobilisés (droit de créances)					
	2741	Prêts participatifs					
	2781-2782-2783	Prêts pour accession et aux SCCC					
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 949 438,86		1 949 438,86		1 992 525,56
	2678-2768	Intérêts courus					
		(I)	**2 604 867 167,02**	**553 440 869,29**	**2 051 426 297,73**	**2 051 426 297,73**	**1 946 162 145,59**
ACTIF CIRCULANT	3 (net du 319, 339, 359)	**STOCKS ET EN-COURS**				83 021 732,76	72 207 819,48
	31	Terrains à aménager	19 440 522,78	86 262,83	19 354 259,95		9 049 274,56
	33	Immeubles en cours	25 549 070,93		25 549 070,93		31 903 070,17
		Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	*Disponibles à la vente*	13 201 214,44	611 124,52	12 590 089,92		9 745 129,90
	358	*Temporairement loués*	25 304 935,05		25 304 935,05		21 357 847,94
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	223 376,91		223 376,91		152 496,91
	32	Approvisionnements					
	409	**Fournisseurs débiteurs**	12 495 300,10		12 495 300,10	12 495 300,10	9 880 948,67
		CREANCES D'EXPLOITATION				51 706 328,02	43 235 907,44
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	*Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.*	12 125 303,74	1 555 476,68	10 569 827,06		10 014 909,92
	412	*Créances sur acquéreurs*	2 317 571,27		2 317 571,27		1 259 495,42
	414	*Clients - autres activités*	778 322,68		778 322,68		644 020,40
	415	*Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires*					
	416	*Clients douteux ou litigieux*	6 822 255,89	6 822 255,89			
	418	*Produits non encore facturés*	472 030,03		472 030,03		235 219,20
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	5 856 631,68		5 856 631,68		4 134 099,54
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	31 711 945,30		31 711 945,30		26 948 162,96
		CREANCES DIVERSES (3)				6 199 158,19	23 563 951,45
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC					
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	2,06		2,06		
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers					
	4615	Opérations d'aménagement					
	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678)	Autres	6 199 156,13		6 199 156,13		23 563 951,45
	50	**Valeurs mobilières de placement**					
		DISPONIBILITES				30 446 084,97	51 822 499,42
	511	Valeur à l'encaissement	5 255,00		5 255,00		7 120,00
	5188	Intérêts courus à recevoir	123 458,24		123 458,24		95 565,88
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	30 306 581,93		30 306 581,93		51 708 203,83
	53-54	Caisse et régies d'avances	10 789,80		10 789,80		11 609,71
COMPTES REGUL.	486	**Charges constatées d'avance**	1 662 986,40		1 662 986,40	1 662 986,40	1 453 082,91
		(II)	**194 606 710,36**	**9 075 119,92**	**185 531 590,44**	**185 531 590,44**	**202 164 209,37**
	481	**Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)**	2 260 203,41		2 260 203,41	2 260 203,41	2 588 692,10
	169	**Primes de remboursement des obligations (IV)**					
	476	**Différences de conversion Actif (V)**					
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	**2 801 734 080,79**	**562 515 989,21**	**2 239 218 091,58**	**2 239 218 091,58**	**2 150 915 047,06**

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an — 2 800 770,98 — 2 877 115,91
(3) dont à plus d'un an

BILAN PASSIF-AVANT REAFFECTATION DU RESULTAT

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

I Fiche n°2
Exercice au : 31/12/2019

	N° de compte 1	PASSIF 2			31/12/2019 Détail 3	31/12/2019 Totaux partiels 4	31/12/2018 5
CAPITAUX PROPRES	10	**CAPITAL ET RESERVES**				377 984 687,34	344 907 032,29
	10133-1014-102	**Capital** (actions simples) **et fonds de dotation**			22 120 332,00		17 678 932,50
	10134	**Capital** : actions d'attribution (nouveau régime)					
	1018	**Capital** : actions d'attribution (ancien régime)					
	104	**Primes d'émissions, de fusion et d'apport**			28 372 813,24		28 262 812,99
	105	**Ecarts de réévaluation**					
	106	**Réserves**					
	1061	Réserve légale			1 767 893,25		1 767 893,25
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles			177 840 200,70		156 860 946,40
	10685-10688	Autres réserves			147 883 448,15		140 336 447,15
	11	**Report à nouveau** (a)					7 468 656,02
	12	**Résultat de l'exercice** (a)			25 309 313,01	25 309 313,01	21 455 375,26
			Montant brut	Inscrit au résultat			
	13	**Subventions d'investissement**	211 729 636,21	63 698 650,28	148 030 985,93	148 030 985,93	144 146 525,48
	14	**PROVISIONS REGLEMENTEES**					
	145	Amortissements dérogatoires					
	146	Provision spéciale de réévaluation					
	1671	**Titres participatifs**					
		(I)			**551 324 986,28**	**551 324 986,28**	**517 977 589,05**
PROV.	15	**PROVISIONS**				9 597 028,23	10 016 498,46
	151	Provisions pour risques			189 387,21		319 500,00
	1572	Provisions pour gros entretien			5 015 043,47		5 498 950,47
	153-158	Autres provisions pour charges			4 392 597,55		4 198 047,99
		(II)			**9 597 028,23**	**9 597 028,23**	**10 016 498,46**
DETTES		**DETTES FINANCIERES (1)**				1 614 588 606,94	1 560 771 933,72
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction			64 776 431,16		63 190 627,30
	163	Emprunts obligataires					
	164	**Emprunts auprès des Etablissements de Crédit**					
	1641	*Caisse des Dépôts et Consignations*			1 394 977 627,09		1 349 005 689,84
	1642	*C.G.L.L.S.*					
	1647	*Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM*			0,01		0,01
	1648	*Autres établissements de crédit*			128 356 711,49		121 895 097,20
	165	**Dépôts et cautionnements reçus :**					
	1651	*Dépôts de garantie des locataires*			9 862 824,78		9 577 068,36
	1654	*Redevances (location-accession)*			38 288,20		38 251,20
	1658	*Autres dépôts*			13 660,59		14 785,71
		Emprunts et dettes financières diverses :					
	166-1673-1674-1678	*Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières*			1 334 706,41		1 414 637,14
	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*			2 115 250,79		2 236 740,38
	17 sauf intérêts courus - 18	*Dettes rattachées à des participations*					
	519	*Concours bancaires courants*					
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	*Intérêts courus*			10 967 620,18		10 933 675,38
	16883	*Intérêts compensateurs*			2 145 486,24		2 465 361,20
	229	**Droits sur immobilisations**				5 778,30	5 778,30
	2293	Droits des locataires attributaires					
	2291-2292	Autres droits			5 778,30		5 778,30
	419	**Clients créditeurs**				4 501 813,39	3 763 704,46
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			3 362 011,71		2 481 652,83
	Autres 419	Autres			1 139 801,68		1 282 051,63
		DETTES D'EXPLOITATION				30 510 955,00	25 505 390,60
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs			10 191 523,27		9 014 240,49
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			5 635 864,42		3 214 663,07
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres			14 683 567,31		13 276 487,04
		DETTES DIVERSES				22 525 950,63	31 005 162,58
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :					
	404-405-4084-4088 partiel	*Fournisseurs d'immobilisations*			15 443 920,48		18 132 120,16
	269-279	*Versements restant à effectuer sur titres non libérés*					
		Autres dettes :					
	4563	*Associés - Versements reçus sur augmentation de capital*					
	451-454-458	*Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.*					255 871,05
	461 (sauf 4615)	*Opérations pour le compte de tiers*					
	4615	*Opérations d'aménagement*					
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres			7 082 030,15		12 617 171,37
REGUL.		**Produits constatés d'avance**				6 162 972,81	1 868 989,89
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			5 749 899,19		1 341 999,32
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			413 073,62		526 990,57
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP					
		(III)			**1 678 296 077,07**	**1 678 296 077,07**	**1 622 920 959,55**
	477	**Différences de conversion Passif (IV)**					
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			**2 239 218 091,58**	**2 239 218 091,58**	**2 150 915 047,06**
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.					
		(1) Dont à plus d'un an				1 523 110 860,30	1 485 055 466,33
		à moins d'un an				91 477 746,64	75 716 467,39

COMPTE DE RESULTAT – CHARGES

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3
Exercice au : 31/12/2019

N° de compte	CHARGES	31/12/2019 Charges récupérables	31/12/2019 Charges non récup.	31/12/2019 Totaux partiels	31/12/2018
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			**165 739 740,70**	**155 695 461,54**
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	**Consommations de l'exercice en provenance des tiers**			**80 513 155,62**	**76 377 690,15**
60	Achats stockés :				
601	*Terrains*		14 876 507,01	14 876 507,01	1 530 771,78
602	*Approvisionnements*				
607	*Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat*		70 880,00	70 880,00	149 022,44
603	Variation des stocks :				
6031	*Terrains*		-10 353 986,22	-10 353 986,22	5 662 279,00
6032	*Approvisionnements*				
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat*		-70 880,00	-70 880,00	-152 496,91
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		32 258 400,40	32 258 400,40	24 354 541,62
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	4 553 371,51	820 266,80	5 373 638,31	5 037 659,65
61-62	Services extérieurs :				
611	*Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)*	12 029 735,77	1 950 489,77	13 980 225,54	13 938 517,88
6151	*Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs*	793 040,92	4 125 560,12	4 918 601,04	4 996 670,93
6152	*Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs*		7 596 807,17	7 596 807,17	6 928 129,52
6156-6158	*Autres travaux d'entretien et réparations*		1 191 763,93	1 191 763,93	1 070 740,37
612	*Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme*		16 121,11	16 121,11	951,27
616	*Primes d'assurances*		1 278 858,99	1 278 858,99	1 722 641,09
621	*Personnel extérieur à la société*		188 346,92	188 346,92	195 876,77
622	*Rémunérations d'intermédiaires et honoraires*		3 108 826,94	3 108 826,94	3 307 291,18
623	*Publicité, publications, relations publiques*		446 082,27	446 082,27	101 462,07
625	*Déplacements, missions et réceptions*		590 772,79	590 772,79	531 271,86
6285	*Redevances*		195 844,43	195 844,43	2 896 969,07
Autres comptes 61 et 62	*Autres*	14 285,38	4 832 059,61	4 846 344,99	4 105 390,56
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**			**14 667 810,91**	**13 961 488,69**
631-633	Sur rémunérations		1 280 038,67	1 280 038,67	733 046,75
63512	Taxes foncières	31 362,00	8 864 987,75	8 896 349,75	8 835 720,60
Autres 635-637	Autres	3 864 412,13	627 010,36	4 491 422,49	4 392 721,34
64	**Charges de personnel**			**18 494 121,95**	**16 071 954,81**
641-6481	Salaires et traitements		12 951 660,66	12 951 660,66	10 891 764,79
645-647-6485	Charges sociales		5 542 461,29	5 542 461,29	5 180 190,02
681	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**			**50 634 678,96**	**47 781 569,40**
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations ::				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	*Immobilisations locatives*		44 422 748,41	44 422 748,41	42 079 271,93
Reste du 6811	*Autres immobilisations*		804 138,53	804 138,53	890 459,70
6812	*Charges d'exploitation à répartir*		8 613,73	8 613,73	10 317,21
6816	*Dépréciations des immobilisations*				
68173	*Dépréciations des stocks et en-cours*		155 841,94	155 841,94	213 050,58
68174	*Dépréciations des créances*		2 455 450,65	2 455 450,65	2 007 008,20
6815	*Dotations aux provisions :*				
68157	*Provisions pour gros entretien*		1 877 625,00	1 877 625,00	2 299 162,00
Autres 6815	*Autres provisions*		910 260,70	910 260,70	282 299,78
65 (sauf 655)	**Autres charges**			**1 429 973,26**	**1 502 758,49**
654	Pertes sur créances irrécouvrables		1 273 303,25	1 273 303,25	1 347 131,17
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		156 670,01	156 670,01	155 627,32
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**				
	CHARGES FINANCIERES			**23 639 189,08**	**22 790 656,03**
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**		319 874,96	**319 874,96**	**539 361,67**
	Charges d'intérêts (2)				
661121	*Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances*		140 662,85	140 662,85	300 754,56
661122	*Intérêts sur opérations locatives - financement définitif*		22 257 429,59	22 257 429,59	20 989 918,82
661123	*Intérêts compensateurs*		9 650,96	9 650,96	
661124	*Intérêts de préfinancement consolidables*				
66114	*Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers*		456 061,52	456 061,52	448 152,56
66115	*Gestion de prêts - Accession*				
Autres 661	*Intérêts sur autres opérations*		443 800,84	443 800,84	467 214,24
667	**Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement**				120,60
664-665-666-668	**Autres charges financières**		11 708,36	11 708,36	45 133,58
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			**18 600 488,02**	**12 676 044,76**
671	**Sur opérations de gestion**		2 646 773,58	2 646 773,58	2 180 713,65
	Sur opérations en capital :			**14 145 812,68**	**9 780 884,00**
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		11 771 208,40	11 771 208,40	7 738 964,78
678	Autres		2 374 604,28	2 374 604,28	2 041 919,22
687	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :**			**1 807 901,76**	**714 447,11**
6871-6876	*Dotations aux amortissements et dépréciations*		1 807 901,76	1 807 901,76	509 208,11
6872	*Dotations aux provisions réglementées*				
6875	*Dotations aux provisions*				205 239,00
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**				
695	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**		1 383,00	**1 383,00**	
	TOTAL DES CHARGES	**21 286 207,71**	**186 694 593,09**	**207 980 800,80**	**191 162 162,33**
	Solde créditeur = bénéfice			**25 309 313,01**	**21 455 375,26**
	TOTAL GÉNÉRAL			**233 290 113,81**	**212 617 537,59**
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			3 240,93	12 899,51
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTE DE RESULTATS – PRODUITS

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2019

N° de compte	PRODUITS	31/12/2019 Détail	31/12/2019 Totaux partiels	31/12/2018
1	2	3	4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		**197 216 738,73**	**187 404 906,04**
70 (net de 709)	**Produits des activités**		187 109 767,93	173 535 157,31
7011	Ventes de terrains lotis	11 246 372,78		3 795 356,08
7012-7013	Ventes d'immeubles batis	28 951 807,87		26 826 639,58
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles	542 726,86		442 258,50
703	Récupération des charges locatives	20 504 391,09		20 099 374,69
704	Loyers :			
7041	*Loyers des logements non conventionnés*	3 196 765,66		3 460 815,80
7043	*Loyers des logements conventionnés*	102 100 537,31		98 462 324,78
7042	*Suppléments de loyers*	421 514,46		615 993,37
7046	*Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales*	7 760 754,75		7 855 934,36
7047	*Logements en location - accession et invendus*	1 461 687,31		1 246 517,55
7044-7045-7048	*Autres*	9 955 559,20		9 759 674,78
706	Prestations de services :			
7061-7062	*Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)*			
70631	*Sociétés sous égide*			
70632-70638	*Prestations de services à personnes physiques, et autres produits*			
7064	*Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation*	320 449,35		198 204,51
7065	*Syndic de copropriétés*			
7066	*Gestion d'immeubles appartenant à des tiers*			
70671	*Gestion des S.C.C.C.*			
70672	*Gestion des prêts*			
7068	*Autres prestations de services*			
708	Produits des activités annexes :			
7086	*Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.*			
Autres 708	*Autres*	647 201,29		772 063,31
71	**Production stockée (ou destockage)**		449 743,69	3 569 367,89
7133	Immeubles en cours	-6 353 999,24		7 509 735,29
7135	Immeubles achevés	6 803 742,93		-3 940 367,40
72	**Production immobilisée**		2 998 716,55	3 694 571,25
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	69 471,25		257 278,43
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	2 929 245,30		3 437 292,82
74	**Subventions d'exploitation**		145 111,63	107 987,36
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	145 111,63		107 987,36
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	**Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions**		4 005 808,48	4 697 477,17
78157	Provisions pour gros entretien	2 361 532,00		2 700 063,00
78174	Dépréciations de créances	1 347 131,17		1 347 131,17
Autres 781	Autres reprises	297 145,31		650 283,00
791	**Transferts de charges d'exploitation**	1 374 550,77	1 374 550,77	1 276 675,73
751-754-758	**Autres produits**	1 133 039,68	1 133 039,68	523 669,33
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**			
	PRODUITS FINANCIERS		**431 016,92**	**465 791,60**
761	**De participations** (2)		14 046,62	13 695,74
7611	Revenus des actions	14 046,62		13 695,74
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	**D'autres immobilisations financières** (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	**D'autres créances et valeurs mobilières de placement**	415 754,88	415 754,88	451 256,52
765-766-768	**Autres** (2)	1 215,42	1 215,42	751,14
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**			88,20
796	**Transfert de charges financières**			
767	**Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement**			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		**35 642 358,16**	**24 746 839,95**
771	**Sur opérations de gestion**	2 423 711,33	2 423 711,33	2 344 264,41
	Sur opérations en capital :		31 806 201,13	21 450 206,51
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	25 451 982,76		14 969 968,27
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	5 577 872,83		5 639 101,93
778	Autres	776 345,54		841 136,31
787	**Reprises sur dépréciations et provisions**	1 412 445,70	1 412 445,70	952 369,03
797	**Transferts de charges exceptionnelles**			
	TOTAL DES PRODUITS	**233 290 113,81**	**233 290 113,81**	**212 617 537,59**
	Solde débiteur = perte			
	TOTAL GENERAL		**233 290 113,81**	**212 617 537,59**

(1) Dont produits sur exercices antérieurs
(2) Dont produits concernant les entreprises liées

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

1 - SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

III - Autres documents de synthèse

Exercice au : 31/12/2019

Produits		Charges		Soldes intermédiaires		
1		2		3	31/12/2019 4 (1 - 2)	31/12/2018 5
701 Ventes d'immeubles	40 740 907,51	**601** Achats de terrains	14 876 507,01			
7063 Produits des activités de promotion		**607** Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication	70 880,00			
7612 Revenus des parts en S.C.I. de vente						
72232 Transfert d'éléments de stock en immo.	145 653,28	**6031** Variation de stocks : terrains	-10 353 986,22			
7047 Loyers des logements en location-accession et invendus	1 461 687,31	**6037** Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou G. de rachat	-70 880,00			
		604-605-608 Frais liés à la prod. de stocks immo.	32 258 400,40			
		66114 Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers	456 061,52			
		7133 Travaux en cours (signe inversé)	6 353 999,24			
		7135 Immeubles achevés (signe inversé)	-6 803 742,93			
Total	**42 348 248,10**	**Total**	**36 787 239,02**	**MARGE SUR ACCESSION**	**5 561 009,08**	**4 921 343,02**
7061-7062-70672 Activité de prêteur		**66115** Intérêts liés à la gestion de prêts accession				
76261-76262 Produits financiers- prêts accession						
Total		**Total**		**MARGE SUR PRETS**		
7041 Loyers des logements non conventionnés	3 196 765,66	**6127** Loyer des baux à long terme	16 121,11			
7043 Loyers des logements conventionnés	102 100 537,31	**68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf**	44 422 748,41			
704 (sauf 7041-7043-7047) Autres loyers	18 137 828,41	**68112315, 6811235, 68112415 et 6811245**				
7222 Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	69 471,25	Immobilisations locatives				
		661121 - 661122 -661124 Intérêts sur op. locatives	22 398 092,44			
742 Primes à la construction		**661123** Intérêts compensateurs	9 650,96			
743 Subventions d'exploitation	145 111,63	**6863** Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs (1)	319 874,96			
777 Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice (1)	5 577 872,83					
		6872 Dotations aux provisions réglementées				
7872 reprises sur provisions réglementées		**6...** Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)	21 286 207,71			
7963 Transfert de charges - intérêts compensateurs						
703 Récupération des charges locatives	20 504 391,09					
Total	**149 731 978,18**	**Total**	**88 452 695,59**	**MARGE SUR LOCATIF**	**61 279 282,59**	**61 660 105,14**
7221 Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)	2 783 592,02					
721-7223 sauf 72232 Autres productions imm.						
7064-7065-7066-70671-7068 Autres prest. De services	320 449,35					
7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes d'H.L.M.						
Autres 708 Autres	647 201,29					
Total	**3 751 242,66**			**PRODUCTIONS DIVERSES**	**3 751 242,66**	**3 374 086,73**
				MARGE BRUTE TOTALE	**70 591 534,33**	**69 955 534,89**
		Consommations de l'exercice en prov. de tiers				
		602 Ach. stockés, autres approvisionnements				
		6032 Variation des stocks des autres approvisonnements				
		606 Ach. non stockés matières et fournitures	820 266,80			
		611 Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	1 950 489,77			
		6151 Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	4 125 560,12			
		6152 Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	7 596 807,17			
		6156-6158 Autres travaux d'entretien	1 191 763,93			
		6122-6125 Crédit-bail				
		616 Primes d'assurances	1 278 858,99			
		621 Personnel extérieur à la société	188 346,92			
		622 Rémunération d'intermédiaires, honoraires	3 108 826,94			
		623 Publicité, publications, relations publiques	446 082,27			
		625 Déplacements, missions et réceptions	590 772,79			
		6285 Redevances	195 844,43			
		Autres 61 et 62 Autres	4 832 059,61			
		635-637 Autres impôts, taxes et assimilés	9 491 998,11			
744 Subventions pour travaux d'entretien		**Total (NR)**	**35 817 677,85**		**-35 817 677,85**	**-37 424 159,17**
				VALEUR AJOUTEE	**34 773 856,48**	**32 531 375,72**
		631-633 Impôts, taxes et versements assimilés sur rému	1 280 038,67			
		641-6481 Salaires et traitements	12 951 660,66			
		645-647-6485 Charges sociales	5 542 461,29			
		Total (NR)	**19 774 160,62**		**-19 774 160,62**	**-16 753 783,17**
				EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	**14 999 695,86**	**15 777 592,55**

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc) :

SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (2)

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

1 - SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (2)

III - Autres documents de synthèse

Exercice au : 31/12/2019

Produits		Charges		Soldes intermédiaires		
1		2		3	31/12/2019 4 (1 - 2)	31/12/2018 5
7811 Reprises sur amortissements		**6812** Dotations aux amortissements des charges	8 613,73			
78157 Reprises sur prov. pour gros entretien	2 361 532,00	d'exploitation à répartir				
Autres 781 Autres reprises	1 644 276,48	**Reste du 6811** Autres dot. amortissements	804 138,53			
791 Transferts de charges d'exploitation	1 374 550,77	**6816** Dotations pour dépréciations des immo.				
751-754-758 Autres produits de gest. courante	1 133 039,68	**68173** Dotations pour dépréciations des stocks et en-cou	155 841,94			
		68174 Dotations pour dépréc. des créances	2 455 450,65			
		68157 Dotations aux prov. pour gros entretien	1 877 625,00			
		Autres 6815 Autres dotations aux prov.	910 260,70			
		654 Pertes sur créances irrécouvrables	1 273 303,25			
		651-658 Redevances et charges diverses de gestion courante (NR)	156 670,01			
Total	**6 513 398,93**	**Total**	**7 641 903,81**		**-1 128 504,88**	**-707 233,73**
				RESULTAT D'EXPLOITATION	**13 871 190,98**	**15 070 358,82**
755 Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		**655** Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		**QUOTE-PART DE RESULTAT SUR OPERATIONS FAITES EN COMMUN**		
7613 et 762 (sauf 76261 et 76262) Produits financiers divers sur autres immobilisations financières		**686 (sauf 6863)** Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières				
7611-7618 Revenus des titres immobilisés	14 046,62					
763-764 Produits des autres créances et valeurs mobilières de placement	415 754,88					
765-766-768 Autres produits financiers	1 215,42	**Autres 661** Intérêts sur autres opérations	443 800,84			
786 Reprises sur dépr. et prov. financières		**667** Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
796 sauf 7963 Transferts de charges fin.						
767 Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		**664-665-666-668** Autres charges fin. (1)	11 708,36			
Total	**431 016,92**	**Total**	**455 509,20**	**RESULTAT FINANCIER**	**-24 492,28**	**-46 676,82**
				RESULTAT COURANT	**13 846 698,70**	**15 023 682,00**
771 Produits exceptionnels sur op. de gestion	2 423 711,33	**671** Charges exceptionnelles s/ op. de gestion	2 646 773,58			
775 Produits des cessions d'éléments d'actif	25 451 982,76	**675** Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, remplacés	11 771 208,40			
778 Autres produits exceptionnels	776 345,54	**678** Autres charges exceptionnelles	2 374 604,28			
787 sauf 7872 Reprises sur provisions et dépréciations	1 412 445,70	**6871** Dotations aux amortissements				
797 Transferts de charges exceptionnelles		**6875-6876** Dotations dépr. et autres provisions	1 807 901,76			
Total	**30 064 485,33**	**Total**	**18 600 488,02**	**RESULTAT EXCEPTIONNEL**	**11 463 997,31**	**6 431 693,26**
		69 Participation des salariés et impôts sur les bénéfices et assimilés	**1 383,00**		**-1 383,00**	
				RESULTAT DE L'EXERCICE	**25 309 313,01**	**21 455 375,26**

(1) Préciser tout montant significatif :

PROMOLOGIS S.A d'HLM

NATURE DES INDICATIONS	Exercice N-4 2015	Exercice N-3 2016	Exercice N-2 2017	Exercice N-1 2018	Exercice N 2019
I Capital en fin d'exercice					
Capital social	12 678 930,00 €	17 678 932,50 €	17 678 932,50 €	17 678 932,50 €	22 120 332,00 €
Nombre des actions ordinaires existantes	8 452 620	11 785 955	11 785 955	11 785 955	14 746 888
Nombre des actions à dividende prioritaire existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer					
II Opérations et résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires hors taxes	124 157 176,81 €	145 562 805,02 €	160 825 718,00 €	153 435 782,62 €	166 605 376,84 €
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements,déprèciations et provisions)	62 985 473,32 €	67 603 271,21 €	71 485 200,61 €	64 840 819,04 €	72 653 514,51 €
Impôts sur les bénéfices	82 569,00 €	49 461,00 €	47 094,00 €	0,00 €	1 383,00 €
Résultat après charges et produits calculés (amortissements,déprèciations et provisions)	19 854 886,64 €	24 464 391,12 €	26 600 014,44 €	21 455 375,26 €	25 309 313,01 €
Résultat distribué	285 275,93 €	397 775,99 €	397 775,98 €	397 775,98 €	497 707,47 €
III Résultats par action					
Résultat après impôts mais avant charges calculées	7,44 €	5,73 €	6,07 €	5,50 €	4,93 €
Résultat après impôts, charges calculées	2,35 €	2,08 €	2,26 €	1,82 €	1,72 €
Dividende distribué par action	0,0338 €	0,0338 €	0,0337 €	0,0338 €	0,0338 €
IV Personnel					
Effectif moyen des salariés	272	291	299	310,3	342,8
Montant de la masse salariale	9 745 328,20 €	9 939 778,16 €	10 890 383,53 €	10 912 583,79 €	12 951 660,66 €
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux	4 629 494,67 €	4 717 511,84 €	5 003 985,96 €	5 158 527,02 €	5 542 461,29 €

PROMOLOGIS :

RAPPORT D'ACTIVITE ACCESSION S.G.A. HLM

(société de garantie de l'accession)

En application de l'article 9 de la convention de garantie conclue par notre SA d'HLM avec la Société de Garantie de l'Accession HLM, le présent document présente le rapport spécifique à l'activité de vente de logements neufs pour l'exercice 2019. Celui-ci aborde successivement :

- un rappel des principes comptables appliqués
- la convention de garantie
- les indicateurs de production
- les résultats de l'activité de l'accession.

RAPPEL DES PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

DEFINITION DES OPERATIONS ENTRANT DANS LA S.G.A. H.L.M.

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1er juillet 2003, soit:

- la décision d'affecter le terrain à une opération en VEFA
- l'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises)
- la constitution de droits réels immobiliers tels que les droits à construire.

RAPPEL DE LA DEFINITION DES MARGES SUR OPERATIONS D'ACCESSION

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient.

Ce dernier est composé :

- du coût de production comptabilisé en stock
- des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

LA CONVENTION DE GARANTIE

PROMOLOGIS a sollicité une demande de garantie d'activité par le dispositif d'Autocontrôle Fédéral qui a fait l'objet, après acceptation, d'une convention de garantie signée le 1er janvier 2006.

L'avenant à cette convention au titre de l'exercice 2019 a fait l'objet d'une actualisation en date du 1er janvier 2020 avec un encours garanti (A) de 8 000 000,00 €, pour des fonds propres affectés (B) de 6 100 000,00 €.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi SRU.

PROMOLOGIS s'est soumise à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amené à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/2019 : 7 748 697 €
- Encours réel déclaré au 30/06/2019 : 7 516 360 €
- Encours réel déclaré au 30/09/2019: 7 496 665 €
- Encours réel déclaré au 31/12/2019 : 7 734 723 €

LES INDICATEURS DE PRODUCTION

PROMOLOGIS a engagé en 2019 les opérations suivantes en VEFA/PSLA :

- Les opérations en direct et en projet :
  - Saint Alban – 5 Rue Bernard Amiel (10 logements)
  - Toulouse – 1 Rue Boilly (7 logements)
  - Toulouse – 68 Rue Edmond Rostand (10 logements)
  - Toulouse – Impasse Liliane Desgraves (11 logements)
  - Le Fauga – Rue Fourcade (6 logements)
  - Muret – QPV Tassigny 2 – Tranche A3 (36 logements)
  - Pinsaguel - Rue de la République (7 logements)
  - Plaisance du Touch – 66 Avenue des Pyrénées (4 logements)
  - Rouffiac Tolosan - Allée de Charlary (2 logements)
  - Vailhauques – Le Claux – Chemin de Murles Route de Viols le Fort (12 logements)
  - Agde – 57 Avenue de Sète - Villa Les Amandiers (29 logements)
- Les opérations en direct sous ordre de service :
  - Castanet-Tolosan – 51 Avenue Barthélémy Salettes et Jean Marie Manset – Prat Manjous (20 logements)
  - Muret QPV Tassigny 1 – Tranche 2 (6 logements)
  - Blagnac – ZAC Andromède - Ilot 23B (7 logements)
  - Toulouse – ZAC Empalot – Ilot EM2 (32 logements)
  - Toulouse 245-247-249 Avenue de Castres (11 logements)
  - Quint-Fonsegrives – La Ginestière (62 logements)
  - Seysses – Chemin du Château d'Eau (62 logements)
  - Saint-Orens-de-Gameville – Avenue de Revel – Barrau de Firmis (18 logements)
- Les opérations en direct et livrées :
  - Villate – Chemin de la Cepette (17 logements)
  - Saint-Lys – Route de Muret – La Tuilerie (18 logements)
  - Toulouse – Rue Jean Cocteau (18 logements)
  - Toulouse – Rue Vasseur (19 logements)
  - Blagnac – ZAC Andromede – Ilot 19 (61 logements)
  - Castelnau Le Lez – Notre Dame – 278 Route de Nîmes (7 logements)
  - Castelginest – Route de Bruguières (7 logements)
  - Manduel – Pre d'Alezane (8 logements)
  - St Bres – Le Berange – ZAC Cantaussel – Lot D1B (34 logements)
  - Villeneuve-Tolosane – Impasse Densus (9 logements)
  - Toulouse - 235 Avenue de Castres (9 logements)
  - Cornebarrieu – ZAC Monges – Ilot G (12 logements)

LES RESULTATS DE L'ACTIVITE D'ACCESSION

Le résultat 2019 de l'activité s'établit à 3 564 260,84 €.

Les colonnes 5A et 5B du tableau de ventilation des charges et produits, dédiées à l'activité accession/lotissement, intègrent les charges directes et indirectes liées à cette activité y compris une quote-part des charges de personnel de la direction de la maitrise d'ouvrage au prorata des volumes d'activité (programmations, ordres de service, livraisons) globaux de la production neuve locative et accession.

Dans ces conditions, la colonne (8) se ventile sur les colonnes 4 (gestion locative) et 7 (autres activités) au prorata des E.T.P. de personnels.

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES

IV.5 Fiche 1

Exercice au : 31/12/2019

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	**144 453 532,99**	**89 586 617,24**	**25 048 857,58**	**13 394 229,01**		**3 129 906,02**	**13 293 923,14**
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**	63 122 722,04	19 486 127,53	24 118 454,10	13 304 653,26		52 744,75	6 160 742,40
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	*Terrains*	14 876 507,01		4 741 706,53	10 134 800,48			
602	*Approvisionnements*							
607	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*	70 880,00		70 880,00				
603	Variation des stocks:							
6031	*Terrains*	-10 353 986,22		-2 196 392,36	-8 157 593,86			
6032	*Approvisionnements*							
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*	-70 880,00		-70 880,00				
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	32 258 400,40		21 037 218,33	11 221 182,07			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	820 266,80	289 691,84	13 669,18				516 905,78
61-62 (nets 619 629)	Services extérieurs	25 521 534,05	19 196 435,69	522 252,42	106 264,57		52 744,75	5 643 836,62
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**	10 772 036,78	9 137 684,85	34 081,00	5 939,00			1 594 331,93
64	**Charges de personnel**	18 494 121,95	10 697 407,94	793 033,30	31 083,99		3 077 161,27	3 895 435,45
6811-6812	**Dotations aux amortissements**	45 235 500,67	44 431 362,14					804 138,53
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	*Dépréciations d'immobilisations*							
6817	*Dépréciations d'actifs circulants*	2 611 292,59	2 455 450,65	103 289,18	52 552,76			
68157	*Provisions pour gros entretien*	1 877 625,00	1 877 625,00					
Autres 681	*Autres*	910 260,70	71 887,21					838 373,49
654	**Pertes sur créances irrécouvrables**	1 273 303,25	1 273 303,25					
651-658	**Redevances et charges diverses de gestion courante**	156 670,01	155 768,67					901,34
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**							
	CHARGES FINANCIERES	**23 639 189,08**	**22 587 092,17**	**462 262,80**			**168 908,31**	**420 925,80**
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**	319 874,96	319 874,96					
661	**Charges d'intérêts**	23 307 605,76	22 267 080,55	456 061,52			168 908,31	415 555,38
667	**Charges nettes sur cessions de VMP**							
664-665-666-668	**Autres charges financières**	11 708,36	136,66	6 201,28				5 370,42
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	**18 600 488,02**	**17 396 817,76**				**414 026,90**	**789 643,36**
671	**Sur opérations de gestion**	2 646 773,58	1 812 810,98					833 962,60
	Sur opérations en capital:							
675	*VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut*	11 771 208,40	11 647 841,13				112 509,82	10 857,45
678	*Autres*	2 374 604,28	2 128 263,89				301 517,08	-55 176,69
6871	**Dotations aux amortissements**							
6872-6875-6876	**Dotations aux dépréciations et provisions**	1 807 901,76	1 807 901,76					
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**							
Autres 69	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**	**1 383,00**						**1 383,00**
	SOUS-TOTAL (1)	**186 694 593,09**	**129 570 527,17**	**25 511 120,38**	**13 394 229,01**		**3 712 841,23**	**14 505 875,30**
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	781 816,62	781 816,62					
	TOTAL DES CHARGES	**187 476 409,71**	**130 352 343,79**	**25 511 120,38**	**13 394 229,01**		**3 712 841,23**	**14 505 875,30**
	Dont **charges sur exercices antérieurs** (c/ 672) (3)	**3 240,93**						

(1) Egal à la colonne 4 du compte de résultat

(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703

(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature

(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), ...

(5) Y compris en SCI

(6) Société de Garantie pour l'Accession

(7) Y compris les charges de gestion de trésorerie

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS

IV.5 Fiche 2

Exercice au : 31/12/2019

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	**PRODUITS D'EXPLOITATION** (hors récup. charges loc.)	**176 712 347,64**	**129 989 730,21**	**29 068 444,63**	**13 914 250,10**		**3 173 512,62**	**566 410,08**
70 (net de 709)	**Produits des activités:**							
701	Ventes d'immeubles	40 740 907,51		29 214 682,73	11 526 224,78			
704	Loyers	124 896 818,69	123 435 131,38	1 461 687,31				
706	Prestations de services	320 449,35					320 449,35	
708	Produits des activités annexes	647 201,29	647 201,29					
71	**Production stockée (ou déstockage)**	449 743,69		-1 843 136,32	2 292 880,01			
72	**Production immobilisée**	2 998 716,55		145 653,28			2 853 063,27	
74	**Subventions d'exploitation**	145 111,63	55 554,00	89 557,63				
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	2 361 532,00	2 361 532,00					
Autres 781	**Autres reprises**	1 644 276,48	1 479 131,17		95 145,31			70 000,00
791	**Transferts de charges d'exploitation**	1 374 550,77	919 202,65					455 348,12
751-754-758	**Autres produits**	1 133 039,68	1 091 977,72					41 061,96
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**							
	PRODUITS FINANCIERS	**431 016,92**						**431 016,92**
761	**Des participations**	14 046,62						14 046,62
762	**Des autres immobilisations financières**							
763-764	**Des autres créances et valeurs mob. de placement**	415 754,88						415 754,88
765-766-768	**Autres**	1 215,42						1 215,42
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**							
796	**Transferts de charges financières**							
767	**Produits nets sur cessions de VMP**							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	**35 642 358,16**	**35 375 621,18**	**6 936,59**			**171 051,06**	**88 749,33**
771	**Sur opérations de gestion**	2 423 711,33	2 397 804,56	6 936,59				18 970,18
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	25 451 982,76	25 270 931,70				171 051,06	10 000,00
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	5 577 872,83	5 577 872,83					
778	Autres	776 345,54	716 566,39					59 779,15
787	**Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles**	1 412 445,70	1 412 445,70					
797	**Transferts de charges exceptionnelles**							
	SOUS-TOTAL (1)	**212 785 722,72**	**165 365 351,39**	**29 075 381,22**	**13 914 250,10**		**3 344 563,68**	**1 086 176,33**
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**212 785 722,72**	**165 365 351,39**	**29 075 381,22**	**13 914 250,10**		**3 344 563,68**	**1 086 176,33**
	Dont **produits sur exercices antérieurs** (c/ 772) (3)							
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	**187 476 409,71**	**130 352 343,79**	**25 511 120,38**	**13 394 229,01**		**3 712 841,23**	**14 505 875,30**
	RESULTAT (A - B)	**25 309 313,01**	**35 013 007,60**	**3 564 260,84**	**520 021,09**		**-368 277,55**	**-13 419 698,97**
								V
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)		-11 164 749,55				-2 254 949,42	-13 419 698,97
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	25 309 313,01	23 848 258,05	3 564 260,84	520 021,09		-2 623 226,97	

(1) Egal à la colonne 3 du compte de résultat sous déduction du compte 703 " récupération des charges locatives ".
(2) Obtenu par comparaison entre la colonne 3 du compte de résultat (charges récupérables) et le compte 703
(3) Il est rappelé que ces comptes sont soldés en fin d'exercice par virement en comptes de charges et produits par nature.
(4) Notamment : syndic de copropriété, aménagement, maîtrise d'ouvrage en locatif, maîtrise d'ouvrage déléguée, prestation de service (sauf accession), vente hlm, démolition, ...
(5) Y compris en SCI.
(6) Société de Garantie pour l'Accession
(7) Y compris les produits de gestion de trésorerie

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES APRES REAFFECTATION DES CHARGES DE « STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES »

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES CHARGES APRES REAFFECTATION "STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES"

IV.5 Fiche 1

Exercice au : 31/12/2019

N° de compte	Charges	Total des charges non récupérables (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
	CHARGES D'EXPLOITATION	**144 453 532,99**	**100 646 725,43**	**25 048 857,58**	**13 394 229,01**		**5 363 720,97**	
60-61-62	**Consommations de l'exercice en provenance de tiers**	63 122 722,04	24 611 663,22	24 118 454,10	13 304 653,26		1 087 951,46	
60 (net de 6092)	Achats stockés:							
601	*Terrains*	14 876 507,01		4 741 706,53	10 134 800,48			
602	*Approvisionnements*							
607	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*	70 880,00		70 880,00				
603	Variation des stocks:							
6031	*Terrains*	-10 353 986,22		-2 196 392,36	-8 157 593,86			
6032	*Approvisionnements*							
6037	*Immeubles acquis par résolution de vente, adj. ou g. de rachat*	-70 880,00		-70 880,00				
604-605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers	32 258 400,40		21 037 218,33	11 221 182,07			
606	Achats non stockés de matières et fournitures	820 266,80	719 740,50	13 669,18			86 857,12	
61-62	Services extérieurs	25 521 534,05	23 891 922,71	522 252,42	106 264,57		1 001 094,35	
(nets 619 629)								
63	**Impôts, taxes et versements assimilés**	10 772 036,78	10 464 116,74	34 081,00	5 939,00		267 900,04	
64	**Charges de personnel**	18 494 121,95	13 938 282,52	793 033,30	31 083,99		3 731 722,14	
6811-6812	**Dotations aux amortissements**	45 235 500,67	45 100 379,03				135 121,64	
	Dotations aux dépréciations et provisions:							
6816	*Dépréciations d'immobilisations*							
6817	*Dépréciations d'actifs circulants*	2 611 292,59	2 455 450,65	103 289,18	52 552,76			
68157	*Provisions pour gros entretien*	1 877 625,00	1 877 625,00					
Autres 681	*Autres*	910 260,70	769 386,47				140 874,23	
654	**Pertes sur créances irrécouvrables**	1 273 303,25	1 273 303,25					
651-658	**Redevances et charges diverses de gestion courante**	156 670,01	156 518,56				151,45	
655	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**							
	CHARGES FINANCIERES	**23 639 189,08**	**22 937 288,63**	**462 262,80**			**239 637,65**	
686	**Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions**	319 874,96	319 874,96					
661	**Charges d'intérêts**	23 307 605,76	22 612 809,00	456 061,52			238 735,24	
667	**Charges nettes sur cessions de VMP**							
664-665-666-668	**Autres charges financières**	11 708,36	4 604,67	6 201,28			902,41	
	CHARGES EXCEPTIONNELLES	**18 600 488,02**	**18 053 775,15**				**546 712,87**	
671	**Sur opérations de gestion**	2 646 773,58	2 506 640,52				140 133,06	
	Sur opérations en capital:							
675	*VNC des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut*	11 771 208,40	11 656 874,17				114 334,23	
678	*Autres*	2 374 604,28	2 082 358,69				292 245,59	
6871	**Dotations aux amortissements**							
6872-6875-6876	**Dotations aux dépréciations et provisions**	1 807 901,76	1 807 901,76					
691	**PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS**							
Autres 69	**IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES**	**1 383,00**	**1 150,61**				**232,39**	
	SOUS-TOTAL (1)	**186 694 593,09**	**141 638 939,82**	**25 511 120,38**	**13 394 229,01**		**6 150 303,88**	
	INSUFFISANCE DE RECUPERATION DES CHARGES (2)	781 816,62	781 816,62					
	TOTAL DES CHARGES	**187 476 409,71**	**142 420 756,44**	**25 511 120,38**	**13 394 229,01**		**6 150 303,88**	
	Dont **charges sur exercices antérieurs** (c/ 672) (3)	**3 240,93**						

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS APRES REAFFECTATION DES PRODUITS DE « STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES »

PROMOLOGIS S.A. d'HLM

TABLEAU DE VENTILATION DES PRODUITS APRES REAFFECTATION "STRUCTURE ET DIVERS NON VENTILABLES"

IV.5 Fiche 2

Exercice au : 31/12/2019

N° de compte	Produits	Total des produits (à ventiler)	Ventilation					
			Gestion locative	Accession/ lotissement (5)		Gestion des prêts accession	Autres activités (4)	Structure et divers non ventilables (7)
				Garantie SGA (6)	Sans garantie SGA			
1	2	3	4	5A	5B	6	7	8
Hors 703	**PRODUITS D'EXPLOITATION** (hors récup. charges loc.)	**176 712 347,64**	**130 460 964,83**	**29 068 444,63**	**13 914 250,10**		**3 268 688,08**	
70 (net de 709)	**Produits des activités:**							
701	Ventes d'immeubles	40 740 907,51		29 214 682,73	11 526 224,78			
704	Loyers	124 896 818,69	123 435 131,38	1 461 687,31				
706	Prestations de services	320 449,35					320 449,35	
708	Produits des activités annexes	647 201,29	647 201,29					
71	**Production stockée (ou déstockage)**	449 743,69		-1 843 136,32	2 292 880,01			
72	**Production immobilisée**	2 998 716,55		145 653,28			2 853 063,27	
74	**Subventions d'exploitation**	145 111,63	55 554,00	89 557,63				
78157	**Reprises sur provisions pour gros entretien**	2 361 532,00	2 361 532,00					
Autres 781	**Autres reprises**	1 644 276,48	1 537 368,87		95 145,31		11 762,30	
791	**Transferts de charges d'exploitation**	1 374 550,77	1 298 037,36				76 513,41	
751-754-758	**Autres produits**	1 133 039,68	1 126 139,92				6 899,76	
755	**Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun**							
	PRODUITS FINANCIERS	**431 016,92**	**358 591,95**				**72 424,97**	
761	**Des participations**	14 046,62	11 686,33				2 360,29	
762	**Des autres immobilisations financières**							
763-764	**Des autres créances et valeurs mob. de placement**	415 754,88	345 894,43				69 860,45	
765-766-768	**Autres**	1 215,42	1 011,19				204,23	
786	**Reprises sur dépréciations et provisions**							
796	**Transferts de charges financières**							
767	**Produits nets sur cessions de VMP**							
	PRODUITS EXCEPTIONNELS	**35 642 358,16**	**35 449 457,71**	**6 936,59**			**185 963,86**	
771	**Sur opérations de gestion**	2 423 711,33	2 413 587,13	6 936,59			3 187,61	
	Sur opérations en capital:							
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	25 451 982,76	25 279 251,37				172 731,39	
777	Subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice	5 577 872,83	5 577 872,83					
778	Autres	776 345,54	766 300,68				10 044,86	
787	**Reprises sur dépréciations et prov. exceptionnelles**	1 412 445,70	1 412 445,70					
797	**Transferts de charges exceptionnelles**							
	SOUS-TOTAL (1)	**212 785 722,72**	**166 269 014,48**	**29 075 381,22**	**13 914 250,10**		**3 527 076,92**	
	EXCEDENT DE RECUPERATION DES CHARGES (2)							
	TOTAL DES PRODUITS (A)	**212 785 722,72**	**166 269 014,48**	**29 075 381,22**	**13 914 250,10**		**3 527 076,92**	
	Dont **produits sur exercices antérieurs** (c/ 772) (3)							
	TOTAL DES CHARGES (report de la fiche n°1) (B)	**187 476 409,71**	**142 420 756,44**	**25 511 120,38**	**13 394 229,01**		**6 150 303,88**	
	RESULTAT (A - B)	**25 309 313,01**	**23 848 258,05**	**3 564 260,84**	**520 021,09**		**-2 623 226,97**	
								V
OPTIONNEL	Ventilation du résultat "Structure et divers non ventilables" (C)							
	Résultat après ventilation "structure et divers..." (A-B+C)	25 309 313,01	23 848 258,05	3 564 260,84	520 021,09		-2 623 226,97	

LEXIQUE

ANCOLS : Agence National de Contrôle du Logement Social

APL : Aide Personnalisée au Logement

ARTICLE 55 DE LA LOI SRU : cet article de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) impose l'obligation pour certaines communes de disposer d'un taux minimum de logements sociaux, selon des critères définis par le Code de la construction et de l'habitation (CCH).

CALEOL : Commission d'Attribution de Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements

CAO : Commission d'Appel d'Offres

CGLLS : Caisse de Garantie du Logement Locatif Social

CUS : la convention d'utilité sociale est un contrat passé entre un organisme HLM et l'État, qui définit la politique patrimoniale de l'organisme HLM, ses engagements et ses objectifs.

DALO : Droit au Logement Opposable

DISPOSITIF PINEL : dispositif d'aide à l'investissement locatif. Il permet de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu pour l'achat ou la construction d'un logement neuf en contrepartie d'un engagement à le louer nu à usage d'habitation principale et à un prix inférieur à celui du marché, pendant six ans minimum. Il peut être prolongé à neuf ou douze ans.

EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale

ESH : les Entreprises Sociales pour l'Habitat sont des sociétés anonymes ayant une mission d'intérêt général. Elles logent les personnes éligibles au logement social. Elles gèrent 2,3 millions de logements et construisent chaque année la moitié des logements locatifs sociaux.

HLM : Habitation à Loyer Modéré

HSS : Habitat Sénior Services

MOBILITÉ LOCATIVE : changement de logement d'un locataire en fonction de l'évolution de sa situation (ex : arrivée ou départ d'un enfant).

MOD : Maîtrise d'Ouvrage Déléguée.

ONV : prévu par la loi Elan, dont l'objectif est de faciliter l'accession sociale à la propriété, l'Opérateur National de Vente Hlm Action Logement (ONV) est un outil universel, ouvert à tous les organismes de logement social (OLS), chargé de faciliter et accompagner la vente de logements Hlm dans les meilleures conditions.

PCL : Prêt Conventionné Locatif

PEEC : Participation des Employeurs à l'Effort de Construction

PLA : Prêt locatif Aidé

PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration. Il désigne les logements destinés aux personnes dans des situations de grande précarité.

PLA TRÈS SOCIAL : Prêt Locatif Aidé Très Social

PLI : le Prêt Locatif Intermédiaire est un prêt à taux préférentiel accordé pour un investissement locatif intermédiaire, c'est à dire la construction, l'achat, la réhabilitation d'un logement destiné à être loué, pour un loyer plafonné, à un locataire aux revenus modestes.

PLS : Prêt locatif social. Parmi les ménages prétendant au logement social, il désigne les plus aisés

PLUS : Prêt Locatif à Usage Social. Il désigne des logements destinés aux classes moyennes.

PRÊT DE HAUT DE BILAN BONIFIÉ : prêt de très long terme – 30 à 40 ans – avec, pendant 20 ans, un taux d'intérêt à 0% et un différé d'amortissement.

PRU : Projet de Rénovation Urbaine

PSLA/AS : le Prêt Social Location Accession est un dispositif d'encouragement à l'accession à la propriété. Il permet à des ménages aux revenus modestes de devenir progressivement propriétaires de leur logement.

PTZ : le Prêt à taux Zéro est un prêt aidé par l'État qui permet d'acheter son logement à condition de pas avoir été propriétaire de sa résidence principale au cours des 2 dernières années. Il est soumis à des conditions de ressources. Le montant du PTZ dépend de la zone d'achat du logement. Il ne peut financer qu'une partie de l'achat.

RLS : Réduction Loyer Solidarité.

SH : Surface Habitable.

TFPB : Taxe foncière sur les Propriétés Bâties

VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement. Il s'agit d'un contrat de vente d'immobilier à construire. L'acquéreur devient propriétaire de son logement au fur et à mesure de sa construction.

Promologis
Groupe ActionLogement

www.promologis.fr

Société Anonyme d'H.L.M. à Conseil d'Administration - Capital de 22 120 332 € - 690 802 053 R.C.S. Toulouse
APE 6820A - Agrément ministériel du 10 mai 2011
Siège social : 2 rue du Docteur Sanières - CS 90718 - 31007 Toulouse Cedex 6
Crédits photos : Vincent Bourdon – Lukas - I.Mathie – Christophe Picci