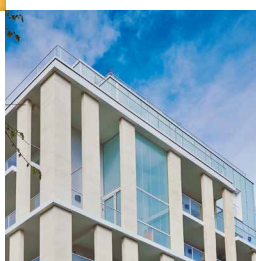
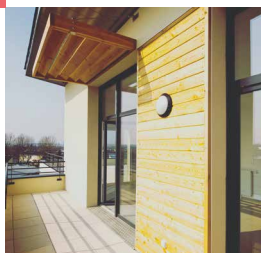


RAPPORT ANNUEL

empreinte

2015

Les chiffres clés 2015



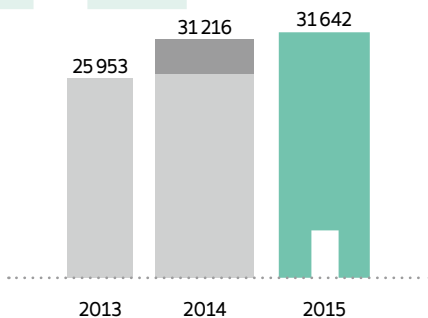
RAPPORT ANNUEL
COMPLET
empreinte-plurialnovilia.fr



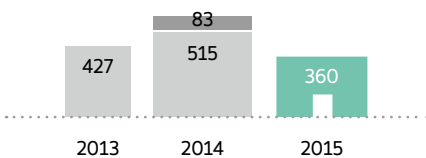
PATRIMOINE

Patrimoine et composition

PATRIMOINE (EN FIN D'ANNÉE)

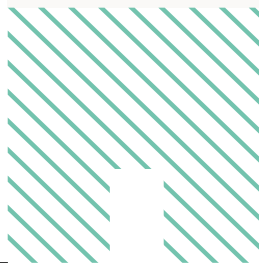


LIVRAISON DE LOGEMENTS NEUFS DANS L'EXERCICE



PLURIAL NOVILIA a financé et réceptionné 360 logements en 2015, contre 515 en 2014 (LE TOIT CHAMPENOIS en avait également livré 83 dans l'exercice, qui ont intégré le patrimoine commun à la fusion au 31 décembre 2014).

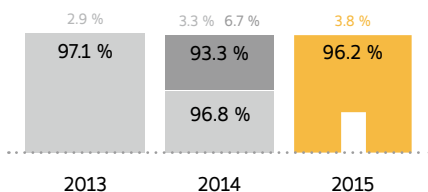
Au cours de l'année 2015, le patrimoine de PLURIAL NOVILIA a augmenté de 420 logements par croissance interne (dont 250 logements neufs et 29 logements en acquisition-amélioration en Champagne-Ardenne, ainsi que 110 logements neufs sur l'Ile-de-France). Les rachats d'immeubles représentent 109 logements nouveaux en 2015, et le parc s'est réduit de 78 logements (démolitions, ventes, restructurations...). Au 31 décembre 2015, l'ensemble compte 30 696 logements et 946 équivalents-logements en structures collectives après la fusion avec LE TOIT CHAMPENOIS réalisée le 31 décembre 2014 (+ 4 838 logements).



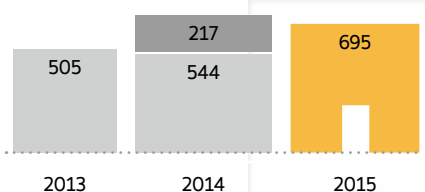
LOCATION

Vacance

VACANCE FINANCIÈRE DE L'EXERCICE
(TAUX DE QUITTANCEMENT)

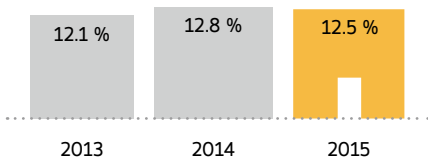


NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS
(EN FIN D'ANNÉE)



Le nombre de logements en vacance commerciale diminue : 695 fin 2015 (soit 2,26 % du parc locatif), au lieu de 761 en totalisant les deux sociétés fusionnées au 31 décembre 2014. La perte théorique pour vacance représente 5,6 M€ en 2015 contre 5,4 M€ en 2014 (en cumul pour PLURIAL NOVILIA et LE TOIT CHAMPENOIS, avec des taux de vacance financière respectifs de 3,3 % et 6,7 %).

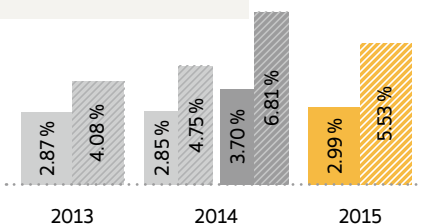
Taux de rotation locative



Baisse du taux de rotation en 2015, faisant suite à une année 2014 où les départs de locataires ont été très nombreux vers des logements neufs (fortes livraisons dans le parc social et privé) et vers l'accession à la propriété (grâce à la fiscalité et aux faibles taux d'intérêt). La diminution des départs est particulièrement sensible dans l'agglomération rémoise.

Taux d'impayés

TAUX D'IMPAYÉS (EN FIN D'ANNÉE)



■ Locataires Présents ▨ Locataires Sortis

Les impayés sur Locataires Présents ont légèrement augmenté, tandis que l'augmentation de la dette des Locataires Sortis est notable : une recrudescence des abandons de domicile et des expulsions s'est fait sentir sur 2015. En fin d'année, les Impayés des Locataires Présents représentent 2,99 % des loyers annuels (en 2014 : 2,85 % et 3,70 % côté TOIT CHAMPENOIS), et les Impayés des Sortis et Mutés représentent 5,53 % des loyers (contre 4,75 % en 2014 et 6,81 % pour le TOIT CHAMPENOIS).

L'EFFORT RÉMOIS et LE TOIT CHAMPENOIS ont fusionné en 2014 pour devenir PLURIAL NOVILIA.

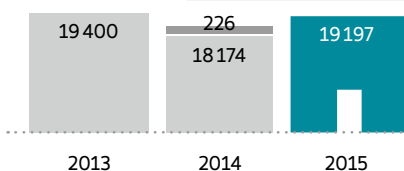
▨ L'Effort Rémois ▨ Le Toit Champenois



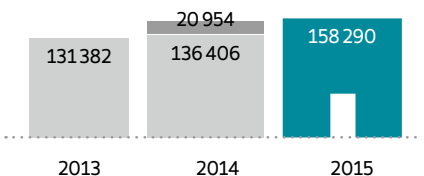
LES RÉSULTATS FINANCIERS

Le résultat 2015

RÉSULTAT NET ANNUEL (EN K€)



ÉVOLUTION DES PRODUITS (EN K€)



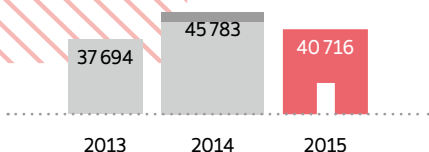
La variation du Résultat 2015 par rapport à 2014 est la conjonction de 3 principales évolutions : la conséquence des décisions nationales sur la Mutualisation HLM et les redevances ANCOLS et CGLLS (+ 1,6 M€), l'impact positif de la baisse du taux du Livret A sur les frais financiers de l'exercice (- 2,2 M€), de moindres plus-values de cession (-1,5 M€).

Revalorisation générale des loyers au 1^{er} janvier 2015, strictement indexée sur l'I.R.L. : + 0,47 %

| | |
|--------------------------|---------|
| CHARGES COURANTES NETTES | 142 820 |
| PRODUITS COURANTS | 158 290 |
| Plus value de cession | 5 097 |
| VNC composants remplacés | -1 363 |
| RÉSULTATS AVANT IMPÔTS | 19 204 |
| Impôts sur les sociétés | 7 |
| RÉSULTATS APRÈS IMPÔTS | 19 197 |

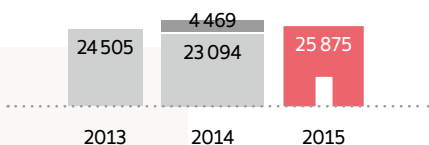


L'activité d'aménageur et d'accession sociale (EN K€)



Conformément aux orientations approuvées par le Conseil d'Administration, le portage financier des activités d'Accession Sociale et d'Aménagement de PLURIAL NOVILIA se stabilise aux alentours de son niveau de 2014 (41 M€).

Les réserves et stocks fonciers (EN K€)

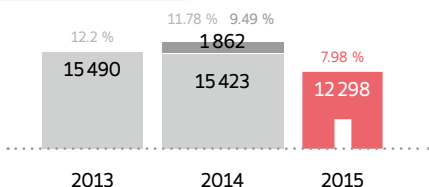


Les réserves foncières de PLURIAL NOVILIA (15,7 M€) sont en légère diminution fin 2015, dans la tendance de la stratégie menée depuis 4 ans pour en limiter l'importance.

Les stocks (10,2 M€) ont progressé d'environ 2 M€ dans l'exercice.

L'autofinancement

L'AUTOFINANCEMENT NET HLM (EN K€ ET EN % DES LOYERS NETS)



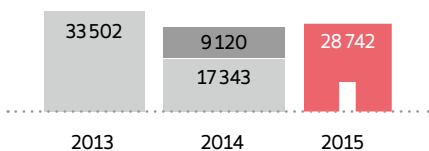
Ratios retraités pour 2013 et 2014 suite à la nouvelle instruction comptable.

La Mutualisation HLM pèse sur l'autofinancement 2015 à hauteur de 705 K€, et la redevance CGLLS est en hausse de 1.613 K€ par rapport à 2014 (notamment en raison du nouveau prélèvement à hauteur de 85 % sur le SLS).

La progression des produits d'exploitation (+1,6 M€) en 2015 est conjoncturellement inférieure à la montée en puissance de l'impôt foncier net d'exonérations (+2 M€).

Les investissements

RENOUVELLEMENT DES COMPOSANTS (EN K€)

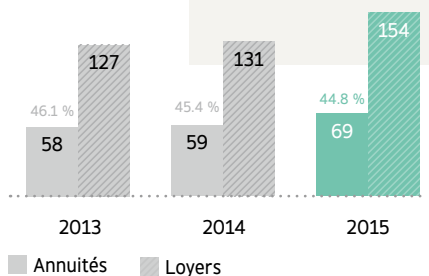


Le total des investissements engagés par PLURIAL NOVILIA au cours de l'année 2015 est supérieur à celui l'an dernier : 116,9 M€ (contre 90,9 M€ en 2014 et 18,8 M€ pour le TOIT CHAMPENOIS). Les travaux de Réhabilitation (renouvellement de composants) terminés par PLURIAL NOVILIA en 2015 s'évaluent à 28,7 M€, en nette hausse par rapport à 2014.

En revanche, la livraison de logements en Construction Neuve a souffert en 2015 d'une diminution des autorisations de construire pour les années antérieures : 45,5 M€ de travaux achevés en 2015 (au lieu de 74,7 M€ en 2014 et 7,6 M€ pour le TOIT CHAMPENOIS).

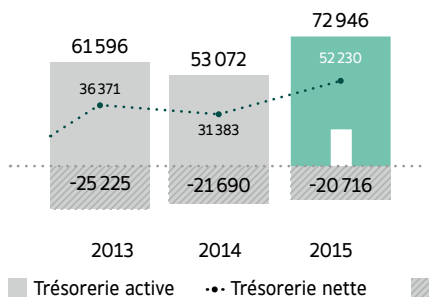
L'endettement

ANNUITÉS FINANCIÈRES / LOYERS ANNUELS (EN M€)



Le bilan au 31 décembre 2015 comptabilise des dettes financières à hauteur de 1.183 M€ (au lieu de 1.125 M€ fin 2014). La baisse du Livret A au 1^{er} août 2015 a eu un effet favorable sur les frais financiers comptabilisés dans l'exercice : 21,9 M€ contre 24,2 M€ en 2014 (en cumulé pour les deux sociétés fusionnées au 31 décembre 2014).

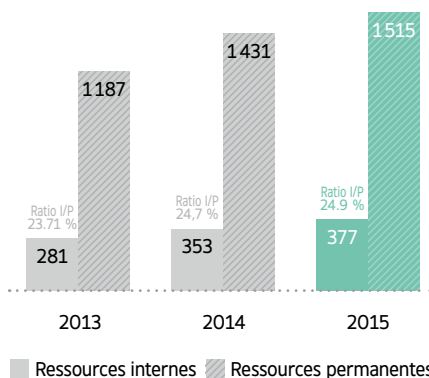
La trésorerie



Fin 2015, la trésorerie s'élève à 73 M€, en forte progression sur le niveau de fin 2014 (53 M€). Cette hausse significative tient compte : d'un effort de mobilisation plus rapide des emprunts et d'un ralentissement du rythme de construction, des fonds reçus de PLURIAL ENTREPRISES au titre des augmentations de capital.

Les fonds propres

RESSOURCES INTERNES / RESSOURCES PERMANENTES (EN M€)



Les ressources internes (capitaux propres et provisions) au 31 décembre 2015 sont en progression de 26 M€ sur l'année 2014.

L'augmentation des capitaux propres est constituée essentiellement en 2015 par les résultats annuels de PLURIAL NOVILIA (19 M€) et les 2 augmentations de capital souscrites par PLURIAL ENTREPRISES (1,1 M€ suite à la fusion et 3 M€ pour accompagner le développement en Ile-de-France et le logement locatif intermédiaire). Le ratio Ressources internes / Ressources permanentes (financements internes et financements externes de long terme) s'améliore en 2015 ; la progression de 5 % de la dette financière liée à l'importance des investissements étant en partie compensée par une croissance de près de 7 % des capitaux propres et provisions.

EFFECTIFS

Le personnel

MOYENNE ANNUELLE DES EFFECTIFS SALARIÉS

L'effectif moyen de PLURIAL NOVILIA est resté stable durant l'année 2015 (à 375 personnes), après une année où l'effectif s'est accru de 83 personnes grâce à la fusion avec le TOIT CHAMPENOIS.



63 %



37 %



Les femmes représentent 63 % de l'effectif permanent (61 % en 2014).



69
LOGEMENTS
vendus en vente
de patrimoine



614
LOGEMENTS
RÉHABILITÉS
en 2015



360
LOGEMENTS LOCATIFS
NEUFS
livrés en 2015

89%
DE NOS CLIENTS
SATISFAITS*

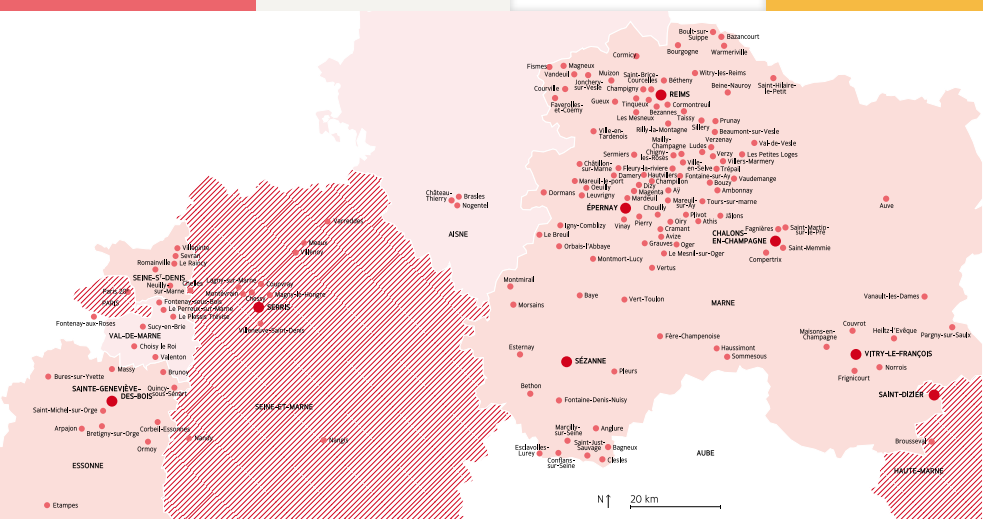
31 642
LOGEMENTS
GÉRÉS

ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ

+70%
DE RÉSERVATIONS
en 2 ans

10 nouveaux
PROJETS
DE CRÉATION
DE LIEN SOCIAL
lancés en 2015

206 M€
de chiffre
d'affaires



Plurial Novilia | 2 place Paul Jamot
CS 80 017 | 51723 REIMS Cedex
Tél. 03 26 04 98 11 | plurial-novilia.fr

empreinte-plurialnovilia.fr

PLURIAL
Action
Logement
PLURIAL NOVILIA