

# Programme NeuCP



Tout commence chez vous



# SOMMAIRE

**01.** DESCRIPTION DE L'ENTITÉ  
ÉMETTRICE ET DE SON ACTIVITÉ

**02.** PRÉSENTATION DES GRANDS  
ÉQUILIBRES FINANCIERS  
DE L'ÉMETTEUR

**05.** ANNEXES

**03.** PRÉSENTATION DE LA STRUCTURE  
DE FINANCEMENT DE L'ÉMETTEUR

**04.** GESTION DE TRÉSORERIE ET  
OBJECTIFS DU PROGRAMME  
DE NEUCP



01.

**DESCRIPTION DE  
L'ENTITÉ ÉMETTRICE  
ET DE SON ACTIVITÉ**





## NOTRE IDENTITÉ

# LA SOLIDITÉ ET L'EXPERTISE D'UN GROUPE NATIONAL

Depuis 1954, nous accompagnons le changement

**1001 Vies Habitat**

**L'envergure nationale pour entreprendre et innover.  
Des expertises pour apporter des réponses locales et adaptées.**



### **1 société mère et un GIE**

Des expertises, des ressources et des process au service des implantations locales



### **Un actionnariat solide et singulier**

- 76 % AXA
- 23 % Action Logement



### **4 implantations régionales**

- Île-de-France
- Auvergne-Rhône Alpes
- Provence-Alpes-Côte d'Azur
- Nouvelle-Aquitaine

## LA SOLIDITÉ ET L'EXPERTISE D'UN GROUPE NATIONAL

5

sociétés et 2 directions  
au cœur des territoires tendus

437

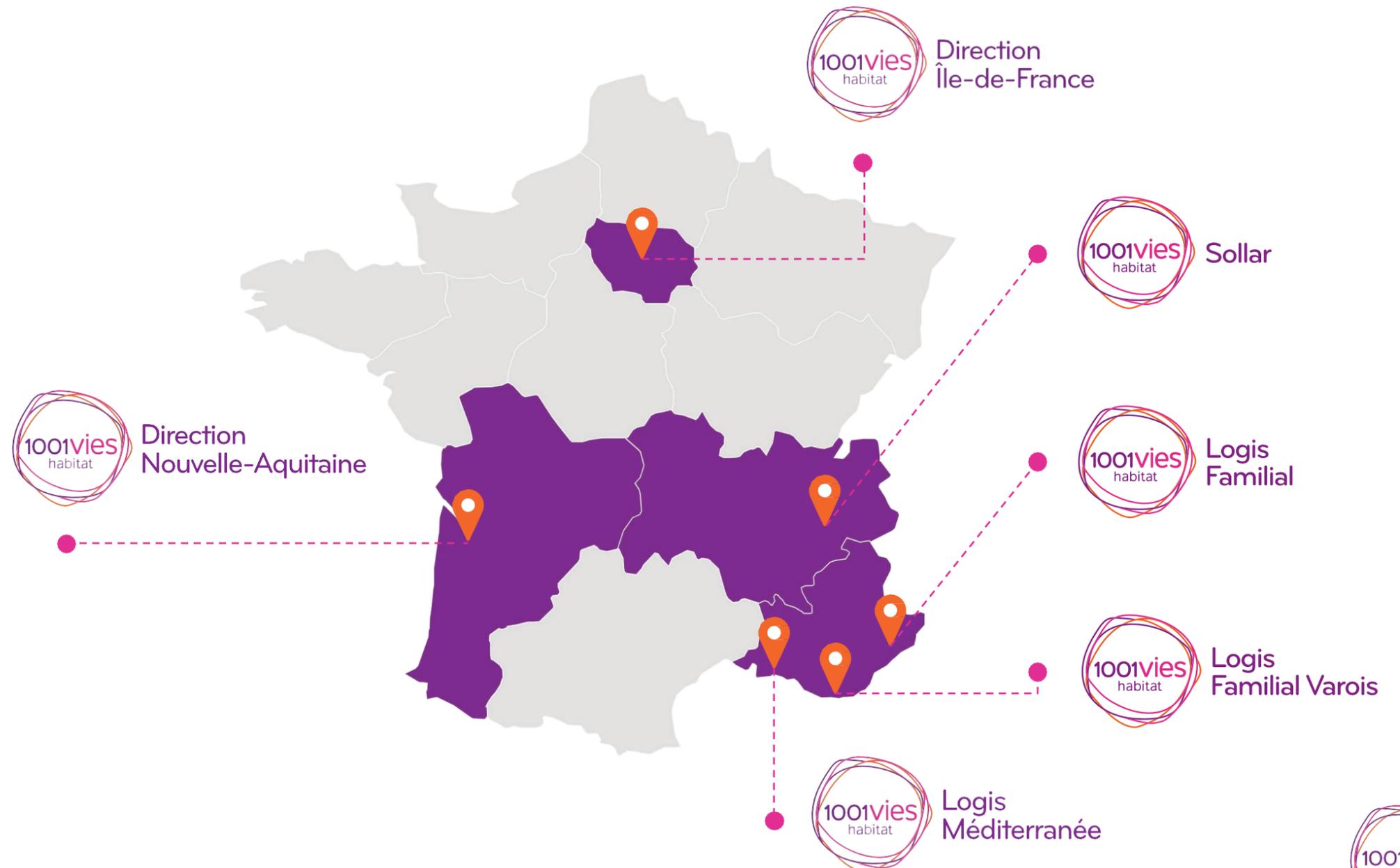
communes

21

agences de proximité

1 269

collaborateurs  
dont 75 % sur le terrain



## NOTRE IDENTITÉ

# LA SOLIDITÉ ET L'EXPERTISE D'UN GROUPE NATIONAL



**224 650**

Personnes logées



**89 862**

Logements gérés dont

**85 418**

détenus par le Groupe



**1 517**

Logement financés



**449 M€**

de loyers  
quittancés

## NOS MÉTIERS

# NOUS ACCOMPAGNONS LES LOCATAIRES AVEC UNE VISION 360

Du bâtiment aux services en ouvrant le champ des possibles

### Construction neuve

(production propre, VEFA, acquisition-amélioration, aménagement urbain)



### Gestion Locative



### Accompagnement social



### Entretien et rénovation



### Syndicat de copropriétés



### Gestion des Commerces et locaux tertiaires





## NOTRE AMBITION

« **Inclure chacun en luttant contre les inégalités sociales, économiques, environnementales et territoriales** » est une ambition qui a une très grande résonance dans l'évolution incertaine de notre environnement.

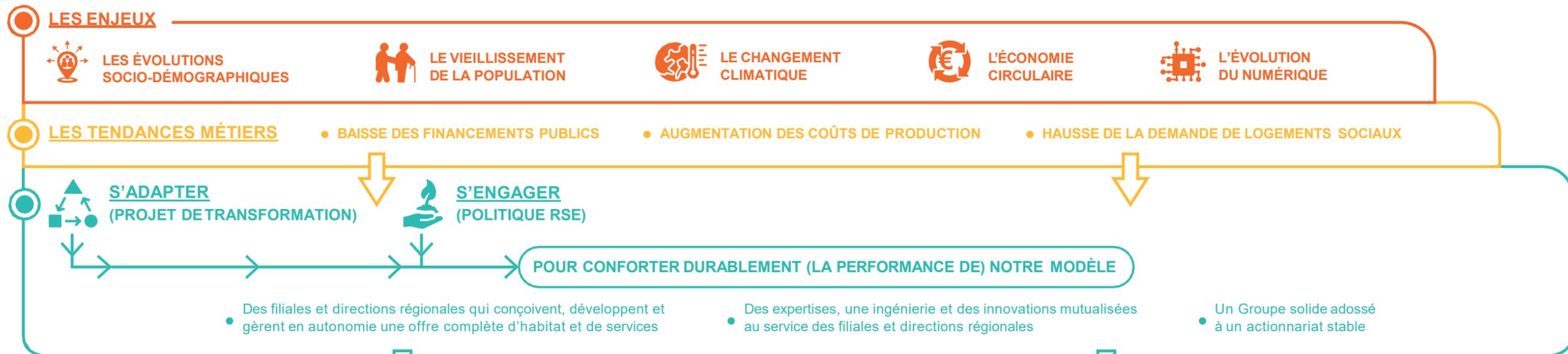


### 3 axes stratégiques

- Ancrer le Groupe dans les territoires tendus en renforçant sa présence
- Développer l'inclusion sociale
- Répondre aux nouveaux besoins des populations logées

**Ces 3 axes s'inscrivent dans une perspective de valorisation du patrimoine du Groupe tout en répondant aux enjeux de la satisfaction client à travers l'adaptation de nos services aux besoins des populations.**

**L'élaboration de la politique de Responsabilité Sociétale de l'Entreprise (RSE) viendra conforter au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 le déploiement de ces axes.**



**NOS RESSOURCES**

**CAPITAL MATÉRIEL**

- 85 447 logements gérés
- 4 445 lots de copropriété gérés
- 17 agences dans 5 régions

**CAPITAL FINANCIER**

- 413,77 K€ d'emprunts souscrits
- 16,53 K€ de subventions notifiées
- 119 K€ de fonds propres

**CAPITAL HUMAIN**

- 1269 collaborateurs
- 489 personnels de proximité
- 15 conseillères en économie sociale et familiale

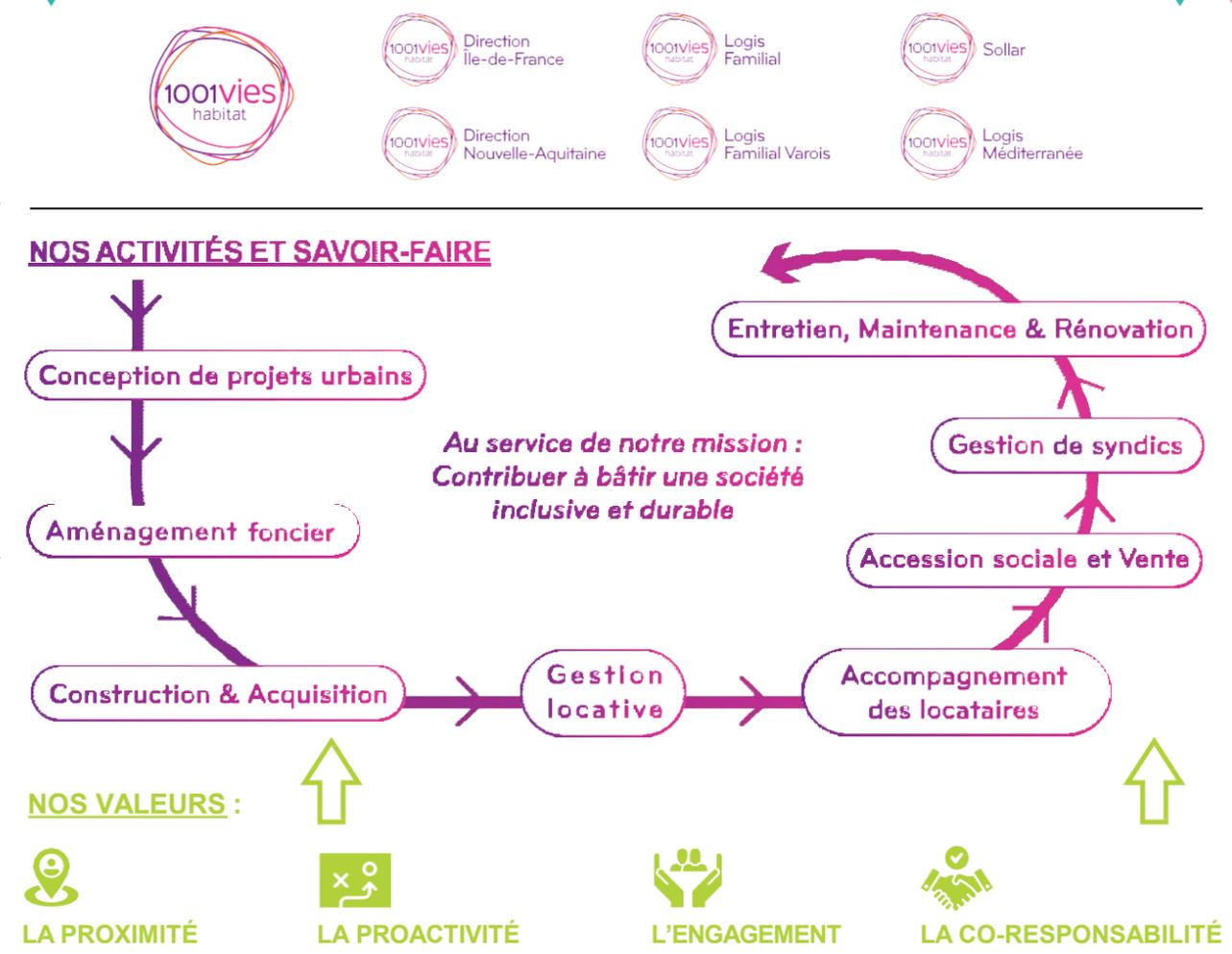
**CAPITAL SOCIÉTAL**

- 224 630 personnes logées
- 437 communes d'implantation
- 2 500 fournisseurs
- 205 logements labellisés HSS®
- 1865 logements Chers Voisins®
- 251 Logements « Les Maisons de Marianne »

**CAPITAL ENVIRONNEMENTAL**

« Politique Énergétique 2020 »

Étiquettes climat : 27 % du parc en A,B,C / 36 % en D / 15 % en F / 0 % en G



**CRÉATION DE VALEURS**

**CAPITAL MATÉRIEL**

- 1517 nouveaux logements dont 46 % en VEFA,
- 41 % en acquisition
- 14 % en maîtrise d'ouvrage interne
- Taux de vacance 0,96 %

**CAPITAL FINANCIER**

- 449 M€ de loyers quittancés
- 115 logements vendus

**CAPITAL HUMAIN**

- 117 entrées en CDI
- 313 entrées en CDD
- 76 contrats en alternance
- Index d'égalité professionnelle : 93/100
- 86 % de taux de rétention à 2 ans
- 12,76 % de taux de rotation

**CAPITAL SOCIÉTAL**

- 70 % de PME dans les fournisseurs
- 73 % de satisfaction clients
- 5 % de mutations internes de résidents
- 27,19 % d'attributions en faveur des publics prioritaires dont 12,09% en DALO

**CAPITAL ENVIRONNEMENTAL**

- 23,5 M€ de dépenses en réhabilitations thermiques et 100 % des résidences livrées en DPE niveau A,B,C

**COLLABORATEURS**

Près de 3 M€ distribués au titre de l'intéressement 2021

**LOCATAIRES ET ACCÉDANTS**

38% des 61,5 M€ d'entretien du parc dédiés aux rénovations thermiques

**TERRITOIRES**

1500 nouveaux logements en territoires déficitaires



**NOTRE IDENTITÉ**

**DÉCOUVREZ PLUS EN DÉTAIL LE GROUPE 1001 VIES HABITAT**

**Notre DPEF  
2021**



**Je découvre**

**Notre Rapport d'Activité  
2021**



**Je découvre**

## NOTRE PATRIMOINE

# Patrimoine physique 2022



**31/12/2021**

85 418 logements



Livraisons

**+ 867**



Ventes

**- 494**



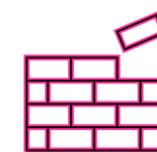
Acquisitions

**+ 63**



Démolitions

**- 6**



Autres

**- 37**



**31/12/2022**

85 811 logements



02.

**PRÉSENTATION DES  
GRANDS ÉQUILIBRES  
FINANCIERS  
DE L'ÉMETTEUR**



# GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

## STRUCTURE DU BILAN

ACTIF (K€)	31/12/2021		31/12/2020	
	Groupe	MVH	Groupe	MVH
	Net	Net	Net	Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>48 318</b>	<b>18 675</b>	<b>49 542</b>	<b>19 596</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 441 690</b>	<b>3 714 535</b>	<b>5 250 847</b>	<b>3 589 345</b>
Terrains	1 276 649	1 042 912	1 195 854	982 779
Constructions	3 706 469	2 390 571	3 603 115	2 313 294
<b>Immobilisations financières</b>	<b>7 093</b>	<b>26 527</b>	<b>6 783</b>	<b>26 549</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>5 497 101</b>	<b>3 759 737</b>	<b>5 307 172</b>	<b>3 635 490</b>
Disponibilités et VMP	341 681	249 766	333 939	240 989
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>580 682</b>	<b>418 418</b>	<b>514 938</b>	<b>364 750</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>6 077 783</b>	<b>4 178 155</b>	<b>5 822 110</b>	<b>4 000 240</b>
<b>PASSIF (K€)</b>	<b>Groupe</b>	<b>MVH</b>	<b>Groupe</b>	<b>MVH</b>
Capital	29 070	29 070	29 070	29 070
Réserves consolidées	1 048 745	954 412	977 471	898 120
<b>Résultat consolidé - part du groupe</b>	<b>80 480</b>	<b>64 516</b>	<b>71 855</b>	<b>56 874</b>
Subventions d'investissement - part du groupe	593 199	392 002	604 772	400 914
<b>CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE</b>	<b>1 751 494</b>	<b>1 440 000</b>	<b>1 683 168</b>	<b>1 384 978</b>
<b>INTERETS MINORITAIRES</b>	<b>169 206</b>	<b>0</b>	<b>162 518</b>	<b>0</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>19 254</b>	<b>14 611</b>	<b>21 883</b>	<b>17 063</b>
<b>DETTES FINANCIERES</b>	<b>3 968 828</b>	<b>2 610 551</b>	<b>3 803 803</b>	<b>2 495 701</b>
<b>PASSIF CIRCULANT</b>	<b>169 001</b>	<b>112 993</b>	<b>150 738</b>	<b>102 498</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>6 077 783</b>	<b>4 178 155</b>	<b>5 822 110</b>	<b>4 000 240</b>

# GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

## AUTOFINANCEMENT NET HLM

COMPTE DE RESULTAT (K€)	31/12/2021		31/12/2020	
	Groupe	MVH	Groupe	MVH
Loyers quittancés	452 351	334 044	445 636	330 233
Revenus accession	1 890	1 671	1 045	499
Revenus mandats de syndic	1 993	1 867	2 147	2 037
Revenus des ventes	42 519	34 427	26 765	24 041
Revenus autres activités	2 912	2 304	3 377	2 833
Subventions d'investissements	27 935	17 867	28 291	17 311
<b>Revenus Bruts</b>	<b>529 600</b>	<b>392 180</b>	<b>507 261</b>	<b>376 955</b>
<b>Revenus Nets</b>	<b>516 326</b>	<b>381 346</b>	<b>497 181</b>	<b>369 387</b>
Coûts Opérationnels	-327 924	-243 200	-319 539	-238 253
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>188 403</b>	<b>138 146</b>	<b>177 642</b>	<b>131 134</b>
Frais de personnel	-28 219	-11 704	-26 776	-12 920
Autres charges	-28 932	-36 634	-26 816	-32 407
VAR Amortissements et provisions	-5 258	-528	-587	-259
Autres subventions	421	421	2 000	2 000
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>126 415</b>	<b>89 702</b>	<b>125 463</b>	<b>87 548</b>
Produits Financiers	1 517	1 572	2 224	2 112
Charges Financières	-40 700	-26 758	-48 425	-32 787
<b>Résultat financier</b>	<b>-39 183</b>	<b>-25 186</b>	<b>-46 200</b>	<b>-30 675</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>87 232</b>	<b>64 515</b>	<b>79 263</b>	<b>56 874</b>
Impôt sur les sociétés	-32	0	-141	0
<b>Résultat net</b>	<b>87 201</b>	<b>64 515</b>	<b>79 122</b>	<b>56 874</b>
<b>Autofinancement Net HLM</b>	<b>53 845</b>	<b>37 583</b>	<b>45 670</b>	<b>28 560</b>

## STRUCTURE DU COMPTE DE RÉSULTAT

Autofinancement Net HLM (K€)	31/12/2021		31/12/2020	
	Groupe	MVH	Groupe	MVH
<b>RESULTAT NET</b>	<b>87 201</b>	<b>64 515</b>	<b>79 122</b>	<b>56 874</b>
+/- Var.Amortissements	149 069	100 321	142 621	98 229
+/- Var.Provisions sur actif circulant	3 401	2 909	-974	-854
+/- Var.Provisions pour charge	-1 140	-861	-1 903	-1 723
+/- Var.Provisions pour risque	-325	-910	-3 971	-1 991
- Résultat des sorties d'actifs immobilisés	-45 247	-37 238	-26 560	-24 386
QP de subvention d'investissement	-27 935	-17 867	-28 291	-17 311
<b>Capacité d'autofinancement (PCG)</b>	<b>165 024</b>	<b>110 870</b>	<b>160 043</b>	<b>108 838</b>
- Remboursements d'emprunts locatifs (hors remboursements anticipés)	-111 140	-73 280	-114 254	-80 220
+/- Variation des intérêts compensateurs	-38	-8	-119	-58
<b>AUTOFINANCEMENT NET HLM</b>	<b>53 845</b>	<b>37 583</b>	<b>45 670</b>	<b>28 560</b>
<b>AUTOFINANCEMENT / LOYERS QUITTANCES</b>	<b>11,90%</b>	<b>11,25%</b>	<b>10,25%</b>	<b>8,65%</b>

# GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

## Indicateurs de gestion locative 2021



**Taux  
de recouvrement**

**96,43 %**



**Taux  
de vacance**

**1,62 %**

## Indicateurs financiers 2021



**Endettement**

**33,48 %**



**Autofinancement Net HLM**

**11,90 %**

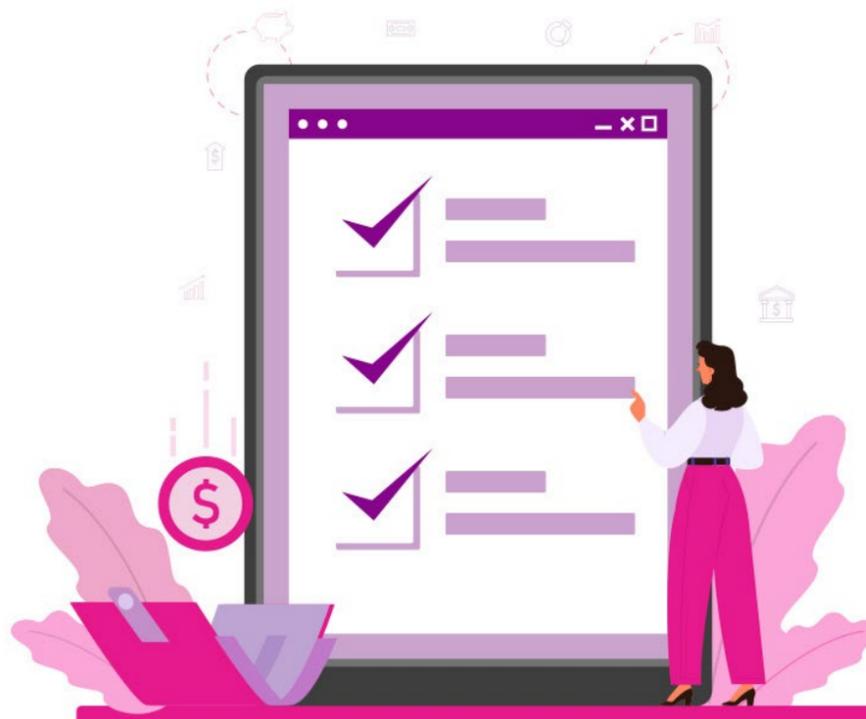
# GRANDS ÉQUILIBRES FINANCIERS

## PRÉSENTATION DE LA NOTE OBTENUE

MOODY'S  
INVESTORS SERVICE



Notation A1/Prime-1



Perspective stable

03.

---

## PRÉSENTATION DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT DE L'ÉMETTEUR



## STRUCTURE DE FINANCEMENT

### FINANCEMENTS LEVÉS EN 2021 ET 2022



**2021**

**308 M€**

**Banques  
Commerciales**

**232 M€** (75%)

(Taux fixe)



**Banque des  
Territoires**

**76 M€** (25 %)

(Index Livret A)



**2022**

**361 M€**

**Banques  
Commerciales**

**191 M€** (53%)

(Taux fixe)



**Banque des  
Territoires**

**170 M€** (47 %)

(Index Livret A)



Réhabilitation  
du patrimoine  
2022

**30 M€**



Développement

**30 M€**



Préfinancement

2022  
(Hors BdT)  
**172 M€**



Réhabilitation  
du patrimoine  
2022

**35 M€**



Développement

**26 M€**



Préfinancement

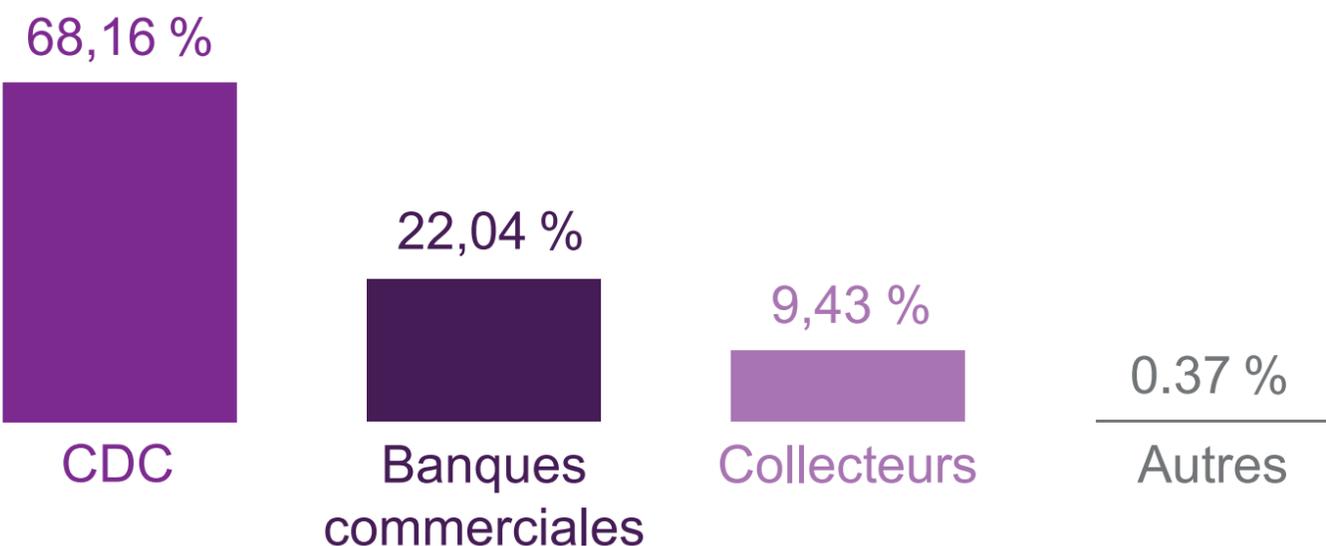
2022  
(Hors BdT)  
**130 M€**

Banque Postale : 60 M€ - CIC : 30 M€  
Caisse d'épargne : 25 M€ - Crédit du Nord : 15 M€

## STRUCTURE DE FINANCEMENT

### FINANCEMENTS LEVÉS EN 2021

**Capital restant dû : 2 574 M€**



Répartition par prêteur

	Clôture 2021 (K€)
CDC	1 754 465
Banques commerciales	567 326
Collecteurs	242 817
Autres	9 428
<b>Total dette financière</b>	<b>2 574 036</b>

**Taux moyen : 1,14 %**

Synthèse de la dette

	Clôture 2021 (K€)
LIVRET A	1 785 153
TAUX FIXE	785 771
EUR 3M	3 112
<b>Total dette financière</b>	<b>2 574 036</b>

**Durée d'amortissement : 62 ans**

Maturité de la dette

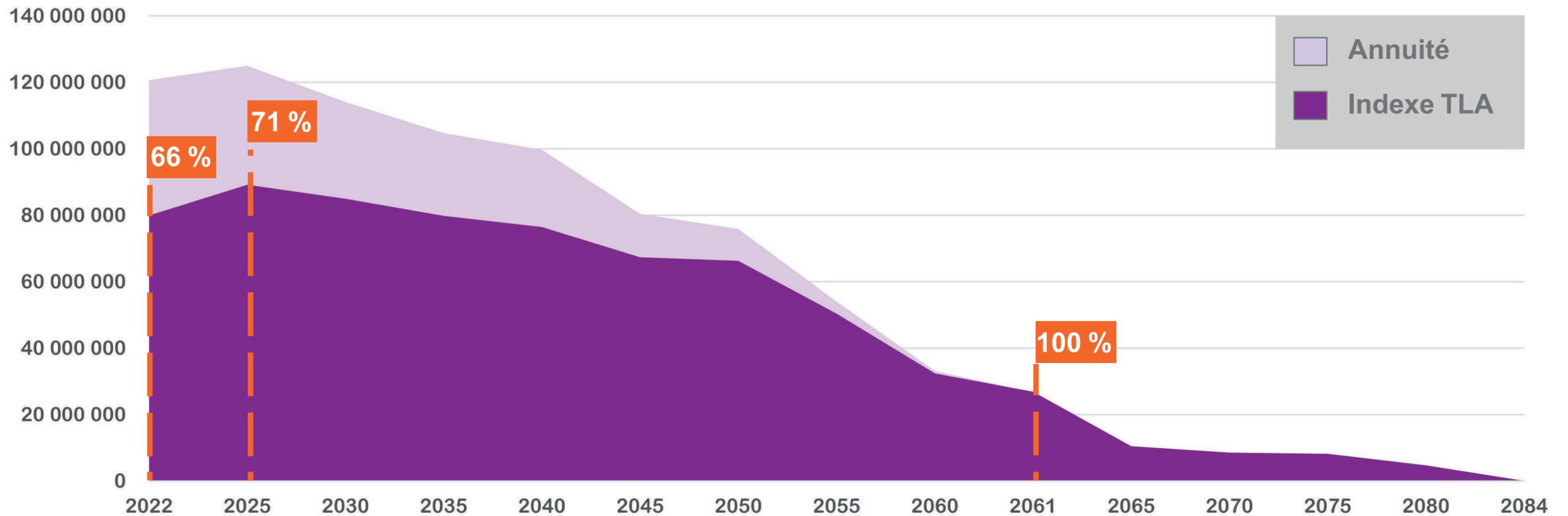
	Clôture 2021 (K€)	en nbre contrats
Inférieure à 2 ans *	180 353	145
de 2 à 5 ans	48 110	225
de 5 à 10 ans	130 048	282
de 10 à 15 ans	93 424	117
de 15 à 20 ans	226 492	235
de 20 à 30 ans	539 356	444
au dela de 30 ans	1 356 253	1 504
<b>Total dette financière</b>	<b>2 574 036</b>	<b>2 952</b>

(dont \*172 m€ de préfinancement)

## STRUCTURE DE FINANCEMENT

# ANNUITÉS PAYÉES

- ▶ 100% amortissable
- ▶ Absence de « mur de dette »



## STRUCTURE DE FINANCEMENT

# AUTRES SOURCES DE LIQUIDITÉ

### Revenus hors quittancement

	Groupe	MVH
	K€	K€
Revenus Accession	1 890	1 671
Revenus Mandats de syndic	1 993	1 867
Revenus des ventes	42 519	34 427
Revenus autres activités	2 912	2 304
<b>Total</b>	<b>49 315</b>	<b>40 269</b>



### Detail des ventes

	Groupe		MVH	
	K€	€/logt	K€	€/logt
<b>Nombre de logements ventes HLM</b>	111		55	
Prix de vente	18 603	168	8 850	159
<b>Marge comptable</b>	<b>12 596</b>	<b>118</b>	<b>5 217</b>	<b>122</b>
<b>Nombre de logements ventes en blocs</b>	607		592	
Prix de vente	48 334	80	46 234	80
<b>Marge comptable</b>	<b>30 929</b>	<b>51</b>	<b>29 422</b>	<b>44</b>
<b>Nombre de logements autres ventes</b>	9		9	
Prix de vente	2 853	317	2 853	335
<b>Marge comptable</b>	<b>1 584</b>	<b>182</b>	<b>1 584</b>	<b>175</b>

04.

---

# GESTION DE TRÉSORERIE ET OBJECTIFS DU PROGRAMME DE NEUCP



### Gestion de la trésorerie

1001 Vies Habitat dispose d'une trésorerie de **315 m€** au **31 décembre 2022**.

En complément, la Société bénéficie de lignes de préfinancement d'une durée de **12 mois**, levées auprès de ses partenaires bancaires pour **130 M€**.

A date, ces lignes sont tirées en totalité (maturité déc. 2023).

### Objectif du programme NEUCP



**Diversifier  
les financements**



**Optimiser  
les coûts  
des financements**



**Optimiser  
la gestion  
des financements**  
(sans garantie/sans affectation)

## GESTION ET OBJECTIFS DU PROGRAMME

### Dispositif de lignes de Back-up

Afin de sécuriser son programme, 1001 Vies Habitat a souscrit des **lignes de trésorerie** pour un montant total de **130 M€** réparti entre 4 partenaires bancaires.

Cette ligne couvrira **75% du programme NEU CP souhaité**.

Les préfinancements (revolving) seront remboursés concomitamment aux tirages successifs réalisés sur le programme.

### Autorisation de découvert

1001 Vies Habitat dispose également d'une ligne de découvert autorisé de **20 M€** ouverte dans les livres de la BRED.

### Trésorerie excédentaire

La Société dispose d'une trésorerie disponible de **315 M€ au 31 décembre 2022** permettant de sécuriser le remboursement de sa dette.

## GESTION ET OBJECTIFS DU PROGRAMME

### Modalités d'intervention

**Année 2022**

**Préfinancement (12 mois)**

Remboursement des préfinancements (172 M€)

**30 novembre 2022**

Délai à couvrir avec la nouvelle ligne de préfinancement (130 m€)

**Année 2023**

**Préfinancement (12 mois) – Ligne de Back-up**

Emission test NEUCP

**T1 2023**

Première émission

NEUCP

**T1 2023**

**Programme NEUCP\* (maximum 200 M€)**

\*Remboursement selon durée des titres (1 – 12 mois) et obtention des prêts BdT

# 05.

## ANNEXES



## NOTRE IDENTITÉ

# UNE ENVERGURE NATIONALE, UN ANCRAGE LOCAL\*



### Île-de-France

**66 039** Logements gérés  
**1 032** Collaborateurs  
**165 000** Personnes logées  
**256** Communes  
d'implantation



### Gironde

**840** Logements gérés  
**13** Collaborateurs  
**2 100** Personnes logées  
**8** Communes  
d'implantation



### Auvergne-Rhône-Alpes

**5 837** Logements gérés  
**68** Collaborateurs  
**14 600** Personnes logées  
**65** Communes  
d'implantation



### Alpes-Maritimes

**4 206** Logements gérés  
**30** Collaborateurs  
**10 500** Personnes logées  
**32** Communes  
d'implantation



### Le Var

**7 799** Logements gérés  
**70** Collaborateurs  
**19 500** Personnes logées  
**58** Communes  
d'implantation



### Bouches-du-Rhône

**5 141** Logements gérés  
**56** Collaborateurs  
**12 850** Personnes logées  
**18** Communes  
d'implantation





## NOTRE IDENTITÉ

# NOS VALEURS

1001 Vies Habitat assure un habitat de qualité, adapté à la situation de chacun.  
C'est un lieu de vie à partir duquel on peut s'engager pleinement dans sa vie et dans la société.



## #PROXIMITÉ

1001 Vies Habitat connaît ses clients et les territoires dans lesquels elle intervient. Elle construit avec vous un lien de confiance régulier, que ce soit en physique, par les services dédiés ou sur le digital, elle n'est jamais loin.



## #CO-RESPONSABILITÉ

1001 Vies Habitat s'engage chaque jour pour la satisfaction de tous, car elle considère que bien vivre est un droit. Son engagement doit être partagé par les résidents, comme un contrat réciproque qui les lie.



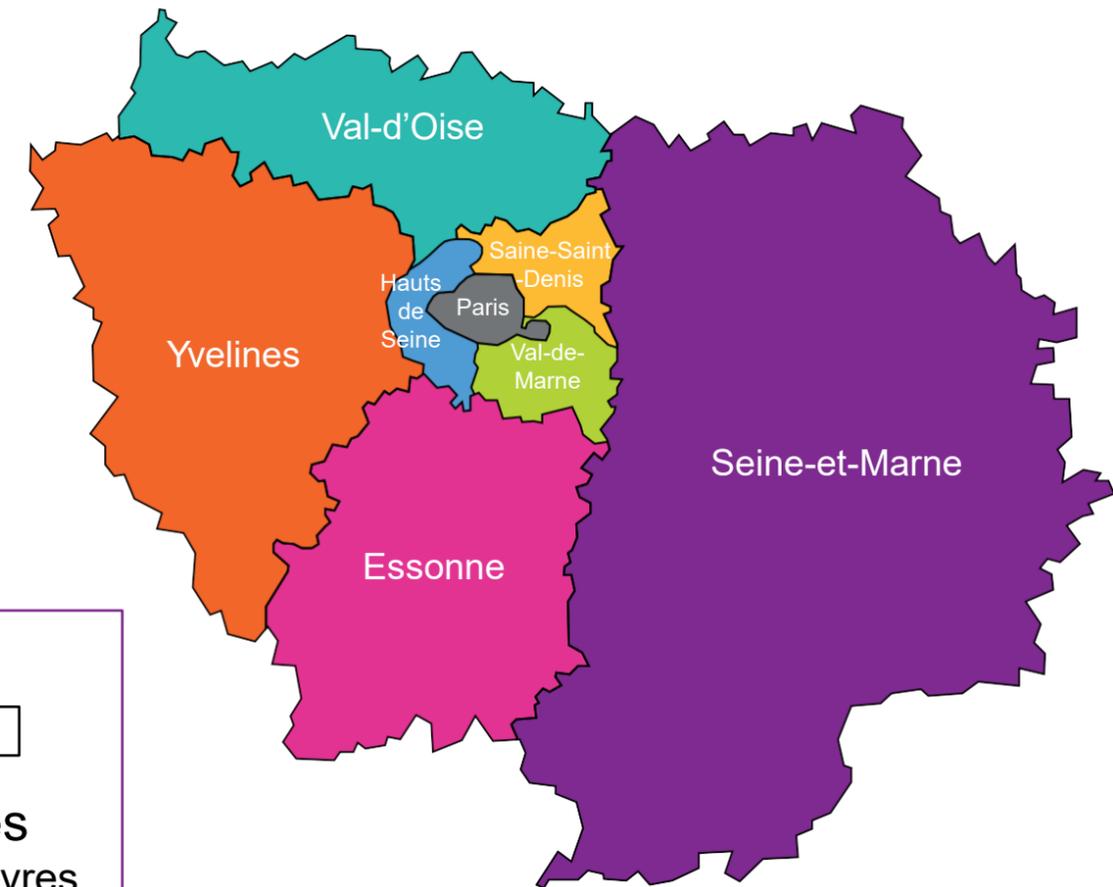
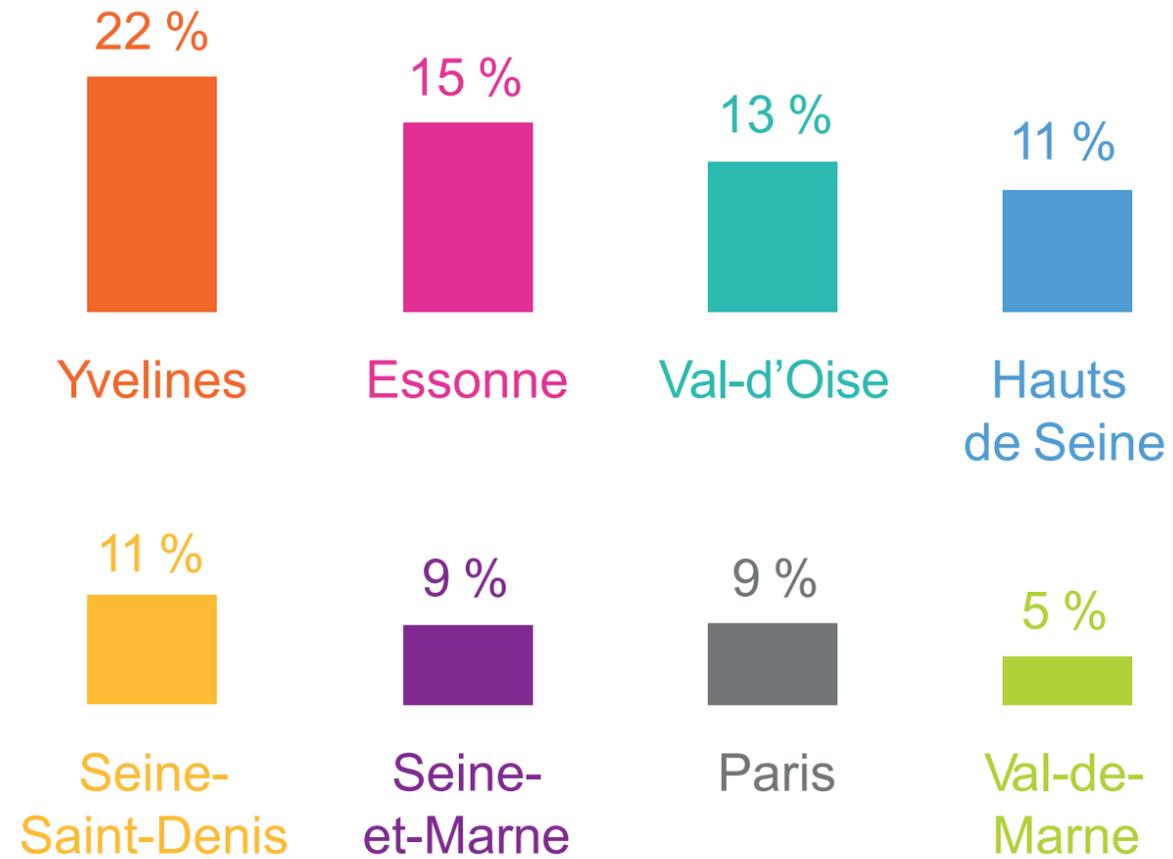
## #PROACTIVITÉ

Pour incarner l'habitat social de demain, 1001 Vies Habitat anticipe les changements de société et écoute les nouveaux besoins afin de s'adapter et d'être encore plus utile à tous.

## NOTRE PATRIMOINE

# RÉPARTITION DU PATRIMOINE - 1001 VIES HABITAT (SA)

### Répartition au 31/12/2021



5 %  
Autres  
(Oise, Nièvrès,  
Gironde)



Tout commence chez vous



1001 Vies Habitat



@1001ViesHabitat



1001vieshabitat.fr



1001 Vies Habitat