

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 2007 B 08029

Numéro SIREN : 393 542 428

Nom ou dénomination : LogiRep

Ce dépôt a été enregistré le 19/10/2023 sous le numéro de dépôt 44017

Le bourg

69170 Valsonne

RCS Villefranche sur Saône – Tarare : 794 355 016

LOGIREP

Société anonyme d'habitation à loyer modéré au capital de 102.623.248 euros, dont le siège social est sis 127 rue Gambetta, 92 150 Suresnes immatriculée sous le numéro 393 542 428 Nanterre,

Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA)

Société anonyme d'économie mixte au capital de 9.886.809,36 euros, dont le siège social est sis 78 rue Ronsard, 92 390 Tremblay-en-France immatriculée sous le numéro 351 482 120 RCS Bobigny,

Fusion par voie d'absorption de la société SEMIPFA par la société LogiRep

Rapport du Commissaire à la fusion sur la valeur des apports

Fusion par voie d'absorption de la société SEMIPFA par la société LogiRep
Rapport du Commissaire à la fusion sur la valeur des apports

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui m'a été confiée par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Nanterre en date du 16 mai 2023, dans le cadre de la fusion par voie d'absorption de la **Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA)** par la société anonyme d'habitations à loyer modéré **LogiRep**, j'ai établi le présent rapport sur la valeur des apports prévu à l'article L. 225-147 du Code de commerce, étant précisé que mon appréciation sur la rémunération des apports fait l'objet d'un rapport distinct.

Les conditions de la présente fusion ont été arrêté dans le projet de fusion signé par les représentants de la société **LogiRep** et de la société **SEMIPFA** en dates du 27 juin 2023.

Il m'appartient d'exprimer une conclusion sur le fait que la valeur des apports n'est pas surévaluée. A cet effet, j'ai effectué les diligences au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes applicables à cette mission; cette doctrine requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier le caractère raisonnable des modalités d'évaluation des apports à la date d'effet de l'opération, de privilégier une approche globale de la valeur d'ensemble des apports, à la date d'effet de l'opération, à s'assurer que la valeur d'apport n'est pas surévaluée au jour de la signature du rapport et à vérifier qu'elle correspond au moins à la valeur nominale des actions à émettre par la société bénéficiaire des apports augmentée de la prime de fusion.

Ma mission prenant fin avec le dépôt du rapport, il ne m'appartient pas de le mettre à jour pour tenir compte des faits et circonstances postérieurs à sa date de signature.

A aucun moment, je me suis trouvé dans l'un des cas d'incompatibilité, d'interdiction ou de déchéance prévus par la loi.

Je vous prie de prendre connaissance de mes constatations et conclusion présentées ci-après, selon le plan suivant :

1. **Présentation de l'opération**
2. **Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports**
3. **Conclusion**

1. Présentation de l'opération

L'opération soumise à votre approbation consiste en la fusion par voie d'absorption de la société SEMIPFA par la société LogiRep.

1.1 Contexte général de l'opération

Les deux sociétés ont un lien capitalistique puisque LogiRep détient 19.678 actions de la SEMIPFA.

La loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN du 24 novembre 2018, impose le regroupement des organismes de logement social en vue de rendre plus efficace leur gestion et de faciliter la restructuration de leur patrimoine dès lors que le seuil de 12.000 logements n'était pas atteint.

Par ailleurs, ces opérateurs partagent ensemble le même diagnostic stratégique concernant le patrimoine de la société absorbée et cette opération de fusion permettrait de mettre en œuvre l'actualisation de son Plan Stratégique du Patrimoine qui nécessite un plan de travaux à 10 ans (2023-2032) pour un montant estimé à 23,4 millions d'euros :

- 8 millions d'euros en investissement (composants et réhabilitation)
- 15,4 millions d'euros au compte de résultat en entretien courant, gros entretien et remise en état des logements, soit 850 €/logement/an.

L'opération de rapprochement de ces deux organismes de logement social par voie de fusion absorption de la SEMIPFA par la société LogiRep s'inscrit dans ce contexte.

1.2 Présentation des parties concernées par l'opération

1.21 La société anonyme d'habitations à loyer modéré LogiRep, société absorbante

La société LogiRep est une société anonyme d'habitations à loyer modéré régie par les lois et règlements en vigueur, les dispositions du Livre IV du Code de la construction et de l'habitation ainsi que par les dispositions non contraires du Code civil et du Code commerce.

Son objet est conforme aux clauses des statuts des sociétés d'habitations à loyer modéré annexées à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Par arrêté de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales en date du 23 décembre 2019, l'agrément de LogiRep a été renouvelé pour l'exercice de son activité sur le territoire de la région Île-de-France et, après avis de la commune d'implantation de l'opération, des départements limitrophes à cette région.

L'agrément de LogiRep a également été renouvelé pour l'exercice de son activité sur le territoire des régions Normandie et Hauts-de-France.

Son capital social s'élève à 102.623.248 euros. Il est divisé en 6.413.953 actions ordinaires d'un montant nominal de 16 euros chacune, intégralement libérées.

La société LogiRep n'a pas émis d'emprunt obligataire.

La durée de la société LOGIREP expire le 19 janvier 2093 sauf le cas de prorogation ou de dissolution anticipée.

Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été arrêtés par le Directoire le 27 mars 2023 et approuvés par les actionnaires lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 juin 2023.

Les comptes ont été certifiés sans réserve par les commissaires aux comptes.

Les commissaires aux comptes titulaires sont :

- Grant Thornton 29 rue du Pont 92 200 Neuilly-sur-Seine ;
- Fiduciaire Expertises Conseils 134 boulevard Hausmann 75008 Paris.

Au 1er janvier 2023, LogiRep compte un effectif de 681 salariés.

1.22 La Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA)

La société SEMIPFA est une société anonyme d'économie mixte agréée logement social au sens de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation, en ce qu'elle est signataire d'une convention d'utilité sociale en date du 28 novembre 2011.

Son siège est situé 78 rue Ronsard à Tremblay-en-France (93290) et elle est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le numéro 351 482 120.

Son objet social est le suivant :

- 1) La réalisation, soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui, de constructions ou d'aménagements sur tous terrains, d'immeubles et d'équipement de toutes natures.
- 2) La location, la vente, la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens des immeubles, ensembles immobiliers et équipements, soit pour son compte, soit pour le compte d'autrui.
- 3) L'assistance à tous organismes ou personnels concourant au même objet social.
- 4) L'obtention de tous emprunts, ouverture de crédits ou avances, avec ou sans garantie ou hypothèque, pouvant favoriser la réalisation de l'objet social.

La société exercera les activités visées ci-dessus, tant pour son propre compte que pour autrui.

Elle exercera en particulier ces activités dans le cadre de conventions passées avec des collectivités territoriales et des organismes publics et privés, notamment dans le cadre de conventions de mandat, de prestations de service, d'affermage ou de concession de services publics à caractère industriel et commercial.

D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter la réalisation ».

Son capital social s'élève à 9 886 809,36 euros. Il est divisé en 648.528 actions ordinaires d'un montant nominal de 15,245 euros chacune, intégralement libérées.

La SEMIPFA n'a pas émis d'emprunt obligataire.

Son exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre.

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 18 avril 2023 et approuvés par les actionnaires lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 mai 2023.

Les comptes ont été certifiés sans réserve par le commissaire aux comptes.

Le commissaire aux comptes titulaire est Madame Madeleine BIEGUENG 31 rue Pierre Ronsard 93 290 Tremblay-en-France.

Au 31 décembre 2022, elle emploie 30 salariés.

1.23 Liens entre les parties concernées

Liens en capital

Les liens capitalistiques sont les suivants :

- La société absorbante LogiRep détient 19.678 actions au capital de la société absorbée SEMIPFA.
- La société absorbée ne détient aucune action au capital de la société absorbante.

Dirigeants communs

Les deux parties n'ont pas d'administrateurs communs.

LogiRep (représentée par Corinne TARDIF) siège en qualité de membre du conseil d'administration de la SEMIPFA.

1.3 Description de l'opération

1.31 Caractéristiques essentielles de l'apport

Le principe est une fusion-absorption de Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) par la société anonyme d'habitation à loyer modéré LogiRep, avec effet rétroactif au 1er janvier 2023 pour les aspects comptables et fiscaux de l'opération.

Les Parties sont convenues, dans le projet de fusion, que la fusion entraînera, à sa date de réalisation, la dissolution sans liquidation de la société absorbée et la transmission universelle de son patrimoine à la société absorbante, dans l'état où celui-ci se trouvera à la date de réalisation définitive de la fusion.

A ce titre, l'opération emportera transmission au profit de la société absorbante de tous les droits, biens et obligations de la société absorbée.

Si la transmission de certains biens se heurte à un défaut d'agrément de la société absorbante ou à l'exercice d'un droit de préemption, elle portera sur les créances substituées ou sur le prix de rachat des biens préemptés.

Les modalités de réalisation de l'opération, qui sont mentionnées de façon détaillée dans le projet de traité de fusion, peuvent se résumer comme suit :

Bases de réalisation de l'opération

La fusion sera réalisée sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2022, date de clôture des derniers exercices sociaux de la société absorbante et de la société absorbée.

Régime juridique

L'opération sera soumise au régime juridique de droit commun des fusions, tel que défini aux articles L. 236-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Régime fiscal applicable à l'opération

Impôt sur les sociétés – Droits d'enregistrement

L'opération est placée sous le régime de faveur des fusions et bénéficiera des dispositions de l'article 210 A du Code Général des Impôts en matière d'impôt sur les sociétés et de l'article 816 du Code général des impôts en matière de droits d'enregistrement.

T.V.A.

En matière de TVA :

Les parties déclarent faire application des dispositions de l'article 257 bis du code général des impôts.

Le transfert des biens et droits de toute nature entre l'apporteur et le bénéficiaire s'inscrivant dans le cadre de la transmission d'une universalité de patrimoine, ne donne lieu, lors de sa réalisation, à aucune régularisation des droits à déduction. Le bénéficiaire de l'apport prenant l'engagement de procéder aux régularisations nécessaires, à compter de la naissance des droits à déduction chez l'apporteur, en cas de modification ultérieure dans la situation des biens et droits compris dans l'apport.

L'apporteur et le bénéficiaire de l'apport s'engagent en outre à mentionner le montant total hors taxe de la transmission sur leurs déclarations de TVA respectives, souscrites au titre de la période au cours de laquelle la fusion est réalisée sur la ligne « Autres opérations non imposables ».

Date d'effet et de réalisation de l'opération

Du point de vue juridique la fusion interviendra à la réalisation des conditions suspensives ci-après énoncées.

Du point de vue comptable et fiscal, les parties conviennent que la fusion aura un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023 (ci-après le « Date d'Effet »).

1.32 Conditions suspensives

Le présent projet de fusion, l'augmentation de capital de la société absorbante et la dissolution corrélative de la société absorbée ne seront définitifs qu'après réalisation des conditions suspensives ci-après :

- Approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société absorbée du présent traité de fusion et décision de ladite assemblée de la dissolution corrélative ;
- Approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société absorbante du présent traité de fusion et de l'augmentation de capital en résultant ;
- Conformément à l'article R. 422-1 du Code de la construction et de l'habitation (annexe 12 statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré – clause-type 5), décision expresse de non opposition ou d'autorisation du Préfet de l'augmentation de capital résultant de la fusion quant à la décision d'augmentation de capital de la société absorbante, ou à défaut d'une telle décision, absence de notification à la société absorbante et/ou à la société absorbée d'une décision expresse d'opposition dudit préfet dans le délai de deux mois prévu à l'article précité.

La date d'effet au plan juridique de la fusion sera différée au dernier jour du mois au cours duquel interviendra la décision expresse de non-opposition ou d'autorisation préfectorale précitée et/ou la décision expresse d'opposition dudit préfet (« Date de Réalisation »).

L'avis des domaines n'est pas requis pour les besoins de cette opération.

A défaut de réalisation le 31 décembre 2023 à 23h59 au plus tard desdites conditions, la présente convention de fusion sera considérée comme nulle, sans indemnité de part ni d'autre.

1.33 Description et évaluation des apports

Les parties ayant entendu donner à l'opération de fusion un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2023, les actifs et passifs transmis par la société absorbée ont été établis sur la base des comptes de la SEMIPFA au 31 décembre 2022 et estimés à leur valeur nette comptable.

Dans ce contexte, leur valeur réelle est celle établie par leurs comptes annuels, tels qu'approuvés par leurs actionnaires, après contrôle de leur commissaire aux comptes.

Actif

Les d'actifs devant être transmis par la SEMIPFA sont résumé comme suit :

	ACTIF			
	VALEURS BRUTES	AMORT PROV	VALEURS NETTES	
			31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles				
- Logiciels	23 891,19	23 891,19	-	-
Immobilisations corporelles				
- Terrains	18 998 685		18 998 685	18 282 793
- Constructions	136 988 583	54 552 360	82 436 223	81 494 365
- Installations techniques			-	-
- Autres immobilisations corporelles	125 200	95 914	29 286	35 698
- Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	4 676 174
			-	-
Immobilisations financières				
- Participations			-	-
- Autres titres immobilisés	56 339		56 339	55 784
- Prêts	-		-	-
- Autres	24 589		24 589	24 476
			0	
TOTAL	156 217 287	54 672 166	101 545 122	104 569 290
Encours de produits finis				
Encours de concessions d'aménagement				
Marchandises	803 879		803 879	803 879
			0	
Créances				
- Avance et acompte versé sur commande	125 718		125 718	113 144
- Clients et comptes rattachés	1 866 574	724 079	1 142 495	1 252 363
- Autres créances	1 860 732		1 860 732	2 529 987
			0	
TOTAL	3 853 023	724 079	3 128 944	3 895 495
Capital souscrit appelé non versé			0	
			0	
Valeurs mobilières de placement			0	
			0	
Disponibilités	1 013 868		1 013 868	478 977
			0	0
Neutralisation du résultat intermédiaire sur concession d'aménagement			0	0
			0	0
Charges constatées d'avance	2 975		2 975	2 998
			0	
Charges à répartir				1 405
			0	
TOTAL ACTIF	161 087 153	55 396 245	106 494 788	109 752 044

Total de l'actif dont la transmission est prévue s'élève à 106.494.788 euros.

Le passif pris en charge par LogiRep est résumé ainsi :

PASSIF		
	31/12/2022	31/12/2021
Provisions pour risques et charges		
- Provisions pour risques		-
- Provisions pour gros entretien	7 000	
- Provisions pour charges	127 319	182 173
TOTAL	134 319	182 173
Dettes financières		
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	79 982 361	82 421 439
- Emprunts et dettes financières divers	795 016	775 374
TOTAL	80 777 378	83 196 813
Autres dettes		
- Fournisseurs	1 455 091	2 016 193
- Fournisseurs d'immobilisations	131 219	21 586
- Dettes fiscales et sociales	271 144	273 041
- Autres dettes	391 691	1 200 260
- Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL	2 249 145	3 511 080

Total du passif dont la transmission est prévue s'élève à 83.160.842 euros.

Actif net

Actif apporté	106.494.788 €
Passif pris en charge	-83.160.842 €
SOIT UN APPORT NET DE	23.333.946 €

1.34 Rémunération de l'apport

Parité d'échange

Prenant en compte le statut spécifique des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et en application de l'article L 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et compte tenu de l'effet rétroactif au 1er janvier 2023, conféré à la présente fusion d'un commun accord entre les parties, le rapport d'échange a été établi sur la base des capitaux propres respectifs des deux sociétés fusionnantes, suivant leurs comptes arrêtés à la date du 31 décembre 2022 soit :

- Pour la société absorbante, la somme de 999.364.296,13 euros, soit 156 euros par actions ;
- Pour la société absorbée, la somme de 23.333.946 euros, soit 36 euros par actions.

Il est expressément précisé que la ville de Tremblay, afin de faciliter l'opération de fusion, accepterait de renoncer à son droit à rémunération au titre de ladite fusion pour 6 (six) actions des 466.875 actions qu'elle détient, ce qui permet d'établir un rapport d'échange, calculé page 15 du traité de fusion-absorption, de quatre actions de la SEMIPFA pour une action nouvelle de la société LogiRep.

Augmentation de capital -Rémunération des apports – Fusion - Renonciation

Conformément aux dispositions de l'article L. 236-3 du Code de commerce, il ne sera pas procédé à la rémunération de LogiRep au titre des actions de la SEMIPFA qu'elle se trouvera détenir à la réalisation de la fusion.

Il résulte du rapport d'échange ci-dessus arrêté que les actionnaires de la SEMIPFA autres que LogiRep, devront donc recevoir, en échange des 628.844 actions, 157.211 actions de la société LogiRep, à créer par cette dernière à titre d'augmentation de son capital.

Ainsi, l'augmentation de capital de la société LogiRep qui bénéficiera aux seuls actionnaires de la SEMIPFA autres que LogiRep, s'élèvera à 2.515.376 euros et correspondra à la création de 157.211 actions nouvelles de 16 euros chacune qui seront attribuées dans les proportions sus indiquées, portant ainsi le capital de la société LogiRep de 102.623.248 euros à 105.138.624 euros.

Prime de fusion

La prime de fusion est égale au montant de l'apport diminué de l'augmentation de capital. La prime de fusion sera comptabilisée dans les capitaux propres de la société absorbante, sous réserve des stipulations de l'article 11 du traité d'apport.

Sur la base des capitaux propres respectifs des deux sociétés participant à la fusion, suivant leurs comptes au 31 décembre 2022, cette prime de fusion s'élèverait à 20.818.570 euros (Différence entre l'actif net apporté par la SEMIPFA soit 23.333.946 euros et le montant de l'augmentation de capital de LogiRep de 2.515.376 euros).

La quote-part d'apport net correspondant aux actions détenues par LogiRep dans la SEMIPFA s'élève à 708.011,66 euros calculé comme suit :

Actif net apporté x nombre d'actions SEMIPFA détenues par LogiRep
Nombre total d'actions de la SEMIPFA

Soit $(23.333.946 \times 19.678) / 648.528 = 708.011,66$ euros

En conséquence, la prime de fusion s'élève à 20.110.558,34 euros, calculée comme suit : 23.333.946 euros – 2.515.376 euros – 708.011,66 euros

Boni de fusion

Parmi les biens figurant dans les actifs apportés par la SEMIPFA, se trouvent 19.678 actions de la société LogiRep.

Les actions de la SEMIPFA détenues par LogiRep correspondent à un montant de capitaux propres de 708.011,66 euros qui sera annulé lors de la réalisation de la fusion.

La différence entre le prix d'acquisition des titres des actions de la SEMIPFA détenues par LogiRep (300.000 euros) et la fraction correspondante des capitaux propres de la SEMIPFA constitue un boni de fusion d'un montant de 408.011,66 euros.

Ce boni de fusion correspondant à la différence entre la valeur vénale des actifs de la SEMIPFA et leur valeur comptable, il sera comptabilisé dans le résultat financier à hauteur de la quote-part des résultats accumulés par la SEMIPFA et non distribués et, dans les capitaux propres pour le montant résiduel.

Propriété et jouissance des actions nouvelles

Les actions nouvelles susvisées seront soumises à toutes les dispositions statutaires de la société absorbante et entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits, quelle que soit la date de réalisation définitive de la fusion. Elles seront négociables dans les conditions prévues par la loi.

Toutes les actions bénéficieront de droits de vote identiques.

Les actions nouvelles de la société absorbante seront immédiatement négociables dans les délais légaux. Elles seront réparties dans les proportions prévues ci-dessus et après l'accomplissement de toutes les formalités prévues par la loi ou par les textes réglementaires, par les mandataires désignés à cet effet par la société absorbante.

2. Diligences accomplies et appréciation de la valeur des apports

2.1 Diligences mises en œuvre par le commissaire à la fusion

Ma mission s'inscrit parmi les autres interventions définies par la loi et prévues par le cadre conceptuel de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

Elle a pour objet d'éclairer les actionnaires la société anonyme d'habitation à loyer modéré LogiRep sur la valeur des apports effectués par la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA). En conséquence, elle ne relève pas d'une mission d'audit ni d'une mission d'examen limité. Elle n'implique pas non plus validation du régime fiscal applicable à l'opération. Elle ne saurait être assimilée à une mission de « due diligence » effectuée pour un prêteur ou un acquéreur et ne comporte pas tous les travaux nécessaires à ce type d'intervention. Mon rapport ne peut donc pas être utilisé dans ce contexte.

Mon opinion est exprimée à la date du présent rapport qui constitue la fin de ma mission. Il ne m'appartient pas d'assurer un suivi des événements postérieurs survenus éventuellement entre la date du rapport et la date de l'assemblée appelée à se prononcer sur l'opération de fusion.

Par ailleurs, l'opération qui est soumise à votre approbation s'inscrit dans le contexte de la loi ELAN du 24 novembre 2018 qui a imposé aux organismes de logement social de se regrouper dès lors que le seuil de 12.000 logements n'était pas atteint.

Par ailleurs, LogiRep et la SEMIPFA partagent ensemble le même diagnostic stratégique concernant le patrimoine de la SEMIPFA et cette opération de fusion permettrait de mettre en œuvre l'actualisation de son Plan Stratégique du Patrimoine qui nécessite un plan de travaux à 10 ans (2023-2032) pour un montant estimé à 23,4 millions d'euros sur lequel je ne formulerai aucun avis d'ordre financier, patrimonial, fiscal, juridique ou comptable, de quelque nature que ce soit.

En exécution de ma mission, j'ai effectué les diligences que j'ai estimées nécessaires, au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission, afin, au jour de la signature du présent rapport :

- De contrôler la réalité des apports envisagés et d'apprécier l'incidence éventuelle d'éléments susceptibles d'en affecter la propriété ;
- D'apprécier le caractère raisonnable des méthodes retenues pour déterminer la valeur comptable des apports au 31 décembre 2022 ;
- De m'assurer que la valeur au 31 décembre 2022 de l'actif net apporté ne présente pas à ce jour d'anomalies de nature à indiquer que la valeur des apports serait surévaluée et en conséquence que l'actif net apporté ne serait pas au moins égal au montant prévu de l'augmentation de capital de la société LogiRep.

J'ai, en particulier, effectué les travaux suivants :

- Je me suis entretenu avec les personnes en charge de l'opération, tant pour en appréhender le contexte, que pour en analyser les modalités comptables, juridiques et fiscales envisagées ;
- J'ai examiné le traité de fusion et ses annexes ;
- J'ai analysé la documentation juridique relative aux sociétés concernées par l'opération ;
- J'ai pris connaissance des états financiers de l'exercice clos au 31 décembre 2022 de la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) et de la société anonyme d'habitation à loyer modéré LogiRep ;
- J'ai demandé au Président Directeur Général la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) de me confirmer l'exhaustivité des informations transmises afférentes à cette opération de fusion, de l'absence d'événements significatifs susceptibles de remettre en cause la valeur comptable déterminée sur la base des comptes au 31 décembre 2022 de l'actif net apporté ;
- Je me suis assuré de l'absence de fait ou d'évènement susceptible de remettre en cause la valeur des apports.

Je me suis également appuyé sur les travaux que j'ai réalisés en qualité de commissaire à la fusion chargé d'apprécier la rémunération des apports.

2.2 Appréciation de la méthode de valorisation des apports

Comme il est précisé précédemment, la fusion s'inscrit dans le contexte de la loi ELAN du 24 novembre 2018 qui a imposé aux organismes de logement social de se regrouper dès lors que le seuil de 12.000 logements n'était pas atteint.

Par ailleurs, LogiRep et la SEMIPFA partagent ensemble le même diagnostic stratégique concernant le patrimoine de la SEMIPFA et cette opération de fusion permettrait de mettre en œuvre l'actualisation de son Plan Stratégique du Patrimoine qui nécessite un plan de travaux à 10 ans (2023-2032) pour un montant estimé à 23,4 millions d'euros

Les parties ont souhaité conférer un effet rétroactif au 1er janvier 2023 à l'opération de fusion.

Les parties ont retenu, comme valeur d'apport des éléments d'actif et de passif apportés par la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA), leur valeur nette comptable, telle qu'elle ressort des comptes de la société absorbée au 31 décembre 2022.

Le principe de valorisation ainsi retenu n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

2.3 Approche de la valeur retenue

Prenant en compte le statut spécifique des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et en application de l'article L 411-2-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, il a été convenu de retenir pour déterminer la valeur des apports de la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA), la valeur des capitaux propres au 31 décembre 2022 et non réévalués de la société absorbée.

J'ai apprécié le caractère raisonnable des modalités d'évaluation des valeurs nettes comptables individuelles des différents postes de l'actif net de la société de la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) au 31 décembre 2022.

Le résultat de nos travaux ne remet pas en cause à ce jour la valeur nette comptable globale de l'actif net au 31 décembre 2022 de la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA).

3. Conclusion

Sur la base de nos travaux et à la date du présent rapport, je n'ai pas relevé d'anomalies dans le montant de la valeur nette comptable de l'actif net au 31 décembre 2022, s'élevant à 23.333.946 euros, de nature à indiquer que la valeur des apports serait surévaluée, et, en conséquence, que l'actif net apporté ne serait pas au moins égal au montant de l'augmentation de capital de la société absorbante majoré de la prime de fusion.

Valsonne, le 6 octobre 2023

Le Commissaire à la fusion
Tamain Consulting

Marc Tamain

Annexe 1 : Bilan et Compte de résultat de la SEMIPFA au 31 décembre 2022

SEMIPFA
BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

	ACTIF			
	VALEURS BRUTES	AMORT PROV	VALEURS NETTES	
			31/12/2022	31/12/2021
<i>Immobilisations incorporelles</i>				
- Logiciels	23 891	23 891	-	-
<i>Immobilisations corporelles</i>				
- Terrains	18 998 685		18 998 685	18 282 793
- Constructions	136 988 583	54 552 360	82 436 223	81 494 365
- Installations techniques			-	-
- Autres immobilisations corporelles	125 200	95 914	29 286	35 698
- Immobilisations corporelles en cours	0	0	0	4 676 174
			-	-
<i>Immobilisations financières</i>				
- Participations				
- Autres titres immobilisés	56 339		56 339	55 784
- Prêts	-		-	-
- Autres	24 589		24 589	24 476
			0	
TOTAL	156 217 287	54 672 166	101 545 122	104 569 290
Encours de produits finis				
Encours de concessions d'aménagement				
Marchandises	803 879		803 879	803 879
			0	
			0	
Créances				
- Avance et acompte versé sur commande	125 718		125 718	113 144
- Clients et comptes rattachés	1 866 574	724 079	1 142 495	1 252 363
- Autres créances	1 860 732		1 860 732	2 529 987
			0	
TOTAL	3 853 023	724 079	3 128 944	3 895 495
Capital souscrit appelé non versé			0	
			0	
Valeurs mobilières de placement			0	
			0	
Disponibilités	1 013 868		1 013 868	478 977
			0	0
Neutralisation du résultat intermédiaire sur concession d'aménagement			0	0
			0	0
Charges constatées d'avance	2 975		2 975	2 998
			0	
Charges à répartir				1 405
			0	
TOTAL ACTIF	161 087 153	55 396 245	106 494 788	109 752 044

SEMIPFA
BILAN AU 31 DECEMBRE 2022

PASSIF		
	31/12/2022	31/12/2021
Capitaux propres		
- Capital	9 886 809	9 886 809
- Primes d'émission, de fusion, d'apport	5 199 859	5 199 859
- Réserve légale	81 656	81 656
- Autres réserves	518 818	575 448
- Report à nouveau	-	-
- Résultat de l'exercice	69 475	-56 629
- Subventions d'investissements	7 577 328	7 174 834
TOTAL	23 333 946	22 861 977
Provisions pour risques et charges		
- Provisions pour risques		-
- Provisions pour gros entretien	7 000	
- Provisions pour charges	127 319	182 173
TOTAL	134 319	182 173
Dettes financières		
- Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	79 982 361	82 421 439
- Emprunts et dettes financières divers	795 016	775 374
TOTAL	80 777 378	83 196 813
Autres dettes		
- Fournisseurs	1 455 091	2 016 193
- Fournisseurs d'immobilisations	131 219	21 586
- Dettes fiscales et sociales	271 144	273 041
- Autres dettes	391 691	1 200 260
- Produits constatés d'avance	-	-
TOTAL	2 249 145	3 511 080
TOTAL PASSIF	106 494 788	109 752 044

SEMIPFA
COMPTE DE RESULTAT 2022

<i>Montant en euros</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
<i>Produits d'exploitation</i>		
- Ventes de marchandises	-	38
- Loyers	8 822 728	8 872 278
- Provisions pour charges communes récupérables	3 104 531	2 992 647
- Charges tiers locataires récupérables	75 679	38 155
- Prestations de services	27 392	23 415
- Subvention	57 639	2 218 774
- Reprise sur provisions	424 892	245 350
- Transfert de charges	-	-
- Autres produits	28 192	28 055
	12 541 052	14 418 711
<i>Charges d'exploitation</i>		
- Achats non stockés	1 911 243	1 923 999
- Services extérieurs	2 963 134	5 317 011
- Frais de déplacement	-	-
- Impôts et taxes	1 064 298	972 802
- Salaires et traitements	1 119 080	1 096 107
- Charges sociales	559 461	534 995
- Dotations aux amortissements	3 522 558	3 424 335
- Dotations aux provisions sur créances douteuses	250 286	303 667
- Dotations aux provisions pour gros entretien	7 000	-
- Dotations aux provisions pour risques et charges	127 319	43 221
- Autres charges	54 593	131 570
	11 578 973	13 747 706
Résultat d'exploitation	962 080	671 005
<i>Produits financiers</i>	2 917	493
<i>Charges financières</i>	1 456 705	1 083 773
Résultat financier	- 1 453 788	- 1 083 279
Résultat courant avant impôt	- 491 709	- 412 274
<i>Produits exceptionnels</i>		
- Sur opération de gestion	307 128	78 687
- Sur opération en capital	626 727	426 863
- Reprises sur dépr, prov et transferts de charges	-	-
	933 855	505 550
<i>Charges exceptionnelles</i>		
- Sur opération de gestion	216 084	89 454
- Sur opération en capital	156 587	60 451
- Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
	372 671	149 905
Résultat exceptionnel	561 184	355 645
Impôt sur les sociétés	-	-
Résultat net	69 475	-56 629

Annexe 2 : Bilan et Comptes de résultat de LOGIREP au 31 décembre 2022

LOGIREP
 127 RUE GARIBOLDI
 61500 SURESNES
 N° de SIREN 48554200001 - Code APE 8420A

Exercice clos le 31/12/2022
 Crépiery & Saha Développement

BILAN - ACTIF

Annexe I - Fiche n°1

N° de compte 1	ACTIF 2	Exercice 2022			Exercice 2021	
		BRUT 3	Amortissements et dépréciations 4	NET 5	TOTAUX PARTIELS 6	NET 7
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				41 900 143,00	44 745 728,96
201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
2052-2053-2064-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	83 263 467,06	42 153 628,60	41 049 838,46		44 729 120,56
205-205-206-207-208b-232-237	Autres (1)	122 978,12	106 873,00	16 305,12		25 608,40
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				2 384 887 882,49	2 309 087 640,72
211	Terrains nus	2 908 573,33	0,00	2 908 573,33		2 908 573,33
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bails	636 129 936,28	481 333,86	635 648 602,42		619 857 158,47
212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
213 sauf 21315-2135	Constructions locatives (sur sol propre)	2 517 621 665,88	805 976 065,94	1 811 645 599,74		1 800 789 281,45
214 sauf 21415-2145	Constructions locatives sur sol d'autrui	253 140 715,66	128 194 042,95	123 946 672,70		124 571 845,35
21315-2135-21415-2145	Bâtimens et installations administratifs	18 741 688,22	8 634 877,08	10 106 782,14		10 489 369,80
215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	2 619 336,78	1 917 716,60	701 622,16		1 241 212,23
221-222-223	Immobilis en location-vente, location, affectation	71 748,05	0,00	71 748,05	71 748,05	71 748,05
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS				228 917 246,82	196 511 197,48
2312	Terrains	61 301 325,92	0,00	61 301 325,92		54 283 838,17
2313-2314-2318	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	167 064 880,48	251 197,78	166 813 682,70		142 227 359,31
238	Avances et acomptes	2 232,00	0,00	2 232,00		0,00
281-286-2875-2878	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				67 667 182,48	74 688 013,28
281-286-2875-2878	Participations - Apports, avances	87 021 882,13	341 575,08	86 680 307,04		73 664 063,64
2871-2874	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
272	Titres immobilisés (droits de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
2781-2783-2783	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	1 118 589,44	132 714,00	986 875,44		972 550,24
2678-2788	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	ACTIF IMMOBILISE	3 830 970 009,13	1 089 189 924,91	2 741 780 184,22	2 741 780 184,22	2 675 832 728,49
3 (net du 319, 339, 359)	STOCKS ET EN-COURS				43 804 914,80	45 030 488,78
31	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
33	Immeubles en cours	19 824 151,39	0,00	19 824 151,39		22 085 980,70
35 sauf 358	Immeubles achevés :					
	Disponible à la vente	23 026 931,00	46 167,79	22 980 763,21		22 973 488,03
358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
409	Fournisseurs et clients	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				67 667 182,48	60 688 491,06
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413) :					
411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	17 178 675,95	0,00	17 178 675,95		24 135 583,43
412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
414	Clients - autres activités	0,00	0,00	0,00		0,00
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
416	Clients douteux ou litigieux	14 389 379,29	14 389 379,29	0,00		0,00
418	Produits non encore facturés	121 083,19	0,00	121 083,19		121 083,19
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	5 414 434,48	0,00	5 414 434,48		4 067 878,26
441	Etats et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	33 847 546,98	0,00	33 847 546,98		22 374 934,17
	CREANCES DIVERSES (3)				20 310 480,18	13 280 521,21
454	Sociétés Civiles Immobilières ou S.C.C.C	0,00	0,00	0,00		0,00
451-458	Groupe, Associés-opérat. faites en commun et G.I.E	5 888 384,67	0,00	5 888 384,67		7 187 971,83
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	65 748,15	0,00	65 748,15		65 748,15
4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00	0,00		0,00
455-4582-46 (sauf 461- 4675-4678)	Autres	20 356 357,33	0,00	20 356 357,33		6 026 801,23
50	Valeurs Mobilières de placement	2 215 409,76	77 281,11	2 138 128,65	2 138 128,65	2 181 748,38
	DISPONIBILITES				94 376 349,49	102 644 296,44
511	Valeur à l'encaissement	0,00	0,00	0,00		0,00
5188	Intérêts courus à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	94 376 349,49	0,00	94 376 349,49		102 644 296,44
53-54	Caisse et régies d'avance	0,00	0,00	0,00		537,00
488	Charges constatées d'avance	157 465,00		157 465,00	157 465,00	167 486,00
	ACTIF CIRCULANT	237 871 918,88	14 522 628,19	223 349 090,50	223 349 090,50	214 013 531,78
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices	0,00	0,00	0,00		0,00
169	Primes de remboursement des obligations	0,00	0,00	0,00		0,00
476	Différences de conversion Actif	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	4 068 841 927,82	1 103 712 683,10	2 965 129 274,72	2 965 129 274,72	2 889 848 261,27
	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont à moins d'un an					
	(3) Dont à plus d'un an					

Fusion-absorption de la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) par la société anonyme d'habitation à loyer modéré LogiRep
Rapport du Commissaire à la fusion sur la valeur des apports

LOGIREP
127 RUE GARRETTA
92100 BOULOGNE
N° de SIREN 855429001 - Code NPE 825A

Exercice 2022
Chapitre 11 - Informations financières

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Annexe I - Fiche n°2

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2022		Exercice 2021 3
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
10	CAPITAUX ET RESERVES		643 818 802,08	888 133 235,21
101-33-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	102 523 248,00		102 523 248,00
10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	401 581 852,35		401 581 852,35
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
106	Reserves :			
1061	Reserve légale	10 262 324,80		560 624,00
1063	Reserves statutaires ou contractuelles	65 048 822,71		85 048 822,71
10685	Reserve sur cessions immobilières	44 452 785,10		29 318 698,15
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10688	Reserves diverses	10 847 858,12		0,00
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
11	Report à nouveau (a)	2 060 278,56	2 060 278,56	2 060 278,56
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	26 750 972,15	26 750 972,15	46 998 487,47
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	21 096 710,62		36 882 880,27
13	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT			
	Montant brut	525 336 165,90		
	Inscrit au résultat	199 209 032,66		
		326 127 143,24	326 127 143,24	318 816 782,24
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		8,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		(J)	939 284 296,13	847 985 733,58
15	PROVISIONS		52 274 421,08	55 283 088,96
151	Provisions pour risques	4 039 826,54		0,00
1572	Provisions pour gros entretiens	10 429 000,00		10 285 000,00
153-158	Autres provisions pour charges	37 805 594,52		45 108 088,96
		(B)	52 274 421,08	55 283 088,96
	DETTES FINANCIERES (1)		1 897 883 328,41	1 762 165 242,47
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	128 085 357,26		133 901 898,88
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		1 458 693 697,81	
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	1 145 711 790,73		1 088 451 293,54
1642	C.G.L.L.S	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	45 152 386,32		72 939 397,65
1648	Autres établissements de crédit	467 819 430,76		459 779 790,06
165	Dépôts et cautionnements reçus :		17 511 786,89	
1651	Dépôts de garantie des locataires	17 505 584,44		17 454 187,91
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	6 192,55		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :		53 682 527,35	
165-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	10 227 237,83		10 719 086,60
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
168	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus	0,00		0,00
17	sauf intérêts courus-18	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	30 558 780,70		550 780,09
1688	Intérêts courus	12 791 528,37		8 372 828,50
16883	Intérêts compensatoires	4 980,45		0,04
220	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires		71 748,05	71 748,05
2203	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2201-2202	Autres droits	71 748,05		71 748,05
419	Clients créditeurs		11 901 281,01	20 634 948,40
4195	Locataires - Excédents d'acomptes	11 572 058,05		12 093 673,71
Autres 419	Autres	329 222,96		8 741 174,69
	DETTES D'EXPLOITATION		32 210 205,00	28 807 620,30
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	19 246 820,78		20 960 316,17
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	425 807,12		425 807,12
42-43-44-4875	Dettes fiscales, sociales et autres	12 537 577,10		3 415 677,01
			11 414 833,08	10 850 870,61
404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
260-279	Fournisseurs d'immobilisations	6 452 492,30		9 550 068,14
	versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
	Autres dettes :			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
451-454-458	Groupes-Associés-opérations faites en commun et en G.I.E	1 732 622,92		3 223 760,06
461	(sauf 4615)	0,00		0,00
4615	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
459-457-46	(sauf 461 et 4657)	Autres	3 230 317,84	4 184 733,31
	Produits constatés d'avance		28 230,08	28 230,00
4871-4876	Au titre de l'exploitation et autres	28 230,00		28 230,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
4873	Rénumération des loyers de gestion PAP	0,00		0,00
		(H)	1 913 490 557,53	1 886 957 440,73
477	Différences de conversion Passif	(IV)	0,00	0,00
			2 965 129 274,72	2 889 846 251,27
	(a) Montant encre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an.			
	(1) Dont à moins d'un an.			

Fusion-absorption de la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) par la société anonyme d'habitation à loyer modéré LogiRep
Rapport du Commissaire à la fusion sur la valeur des apports

LOGIREP
127 RUE GARIBOLDI
82100 SAINTE-ULM
N° de Sirep 3035421800031 - Code APE 6833A

Exercice clos le 31/12/2022
Copyright © Delta Développement

Annexe I - Fiche n°3

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N° de compte	CHARGES	Exercice 2022			Exercice 2021
		CHARGES RECOVERABLES	CHARGES NON RECOVERABLES	TOTAUX PARTIELE	
1	2	3	4	5	6
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			311 128 609,83	292 184 105,16
	CONSOMMATIONS DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS			130 849 687,01	123 950 847,28
60-61-62 (net de 609-619 et 629)	Achats stockés :				
60	Terrains		0,00	0,00	0,00
601	Approvisionnement	13 547 242,10	0,00	13 547 242,10	11 800 321,86
602	Approvisionnements		0,00	0,00	0,00
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains		0,00	0,00	0,00
6032	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00	20,84
6037	Immobilisés acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat		0,00	0,00	0,00
604-605-608 (net de 6094-6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	25 250 900,69	946 975,46	26 197 876,15	26 532 205,08
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	10 025 077,84	4 979 031,02	15 004 108,86	14 874 566,46
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers localifs	2 427 863,61	14 706 988,20	17 134 851,81	18 294 285,16
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers localifs	0,00	16 879 396,87	16 879 396,87	14 810 132,02
6156-6158	Maintenance - Autres travaux	0,00	120 057,91	120 057,91	437 321,30
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		440 324,89	440 324,88	407 404,99
616	Primes d'assurances	0,00	2 661 774,76	2 661 774,76	3 434 869,03
621	Personnel extérieur à la société	0,00	6 448 334,79	6 448 334,79	6 735 860,33
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	0,00	7 040 175,76	7 040 175,76	4 847 188,73
623	Publicité, publications, relations publiques		(50 897,97)	(50 897,97)	287 010,89
625	Déplacements, missions et réceptions	0,00	425 288,63	425 288,63	304 638,65
626	Redevances	0,00	86 741,50	86 741,50	1 535 005,16
627	Autres comptes 61 et 62	9 288 998,74	15 627 501,42	24 916 500,16	21 039 654,80
63	Impôts, taxes et versements assimilés			37 462 974,91	36 300 223,13
631-633	Sur rémunérations	1 075 552,26	2 766 257,34	3 841 809,59	3 139 899,95
63512	Taxes foncières	6 916 205,71	26 242 781,81	33 158 987,52	32 793 110,29
64	Autres	154 224,74	307 942,95	462 167,70	367 212,88
641-6481	Charges de personnel			35 070 112,85	33 653 721,41
645-647-6485	Salaires et traitements	7 081 223,83	16 652 806,76	23 744 030,59	22 944 179,35
648	Charges sociales	2 434 427,73	8 891 654,53	11 326 082,26	10 709 543,06
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			101 162 461,21	90 941 790,81
6811-6812-6815-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations localives		76 330 819,62	76 330 819,62	75 451 981,91
6812	Autres immobilisations		943 413,22	943 413,22	777 835,82
6815	Charges d'exploitation à répartir		0,00	0,00	0,00
68173	Dépréciation des immobilisations		2 437 023,00	2 437 023,00	1 220 006,18
68174	Dépréciation des stocks et en-cours		0,00	0,00	0,00
68175	Dépréciation des créances		4 526 060,70	4 526 060,70	4 927 119,21
68157	Dotations aux provisions :				
681571	Provisions pour gros entretien		10 429 000,00	10 429 000,00	2 488 042,98
681572	Autres provisions		4 496 144,47	4 496 144,47	6 076 904,71
681573	Autres charges			6 563 373,68	7 337 522,53
65 (sauf 655)	Pertes sur créances irrécouvrables		2 637 679,99	2 637 679,99	2 692 342,42
654	Redevances et charges diverses de gestion courante	0,00	3 945 893,66	3 945 893,66	4 545 180,13
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		0,00	0,00	0,00
	CHARGES FINANCIERES			29 679 671,07	24 649 970,02
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		56 119,70	56 119,70	68 313,83
6861-6862	Charges d'intérêts (2) :				
68611	Intérêts sur opérations localives - crédits relais et avances		0,00	0,00	0,00
68612	Intérêts sur opérations localives - financements définitif		28 724 870,73	28 724 870,73	22 431 204,41
68613	Intérêts compensateurs		0,00	0,00	0,00
68614	Intérêts de préfinancements consolidables		903,42	903,42	1 701,24
68615	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		0,00	0,00	0,00
68616	Gestion de prêts Accession		0,00	0,00	0,00
68617	Intérêts sur autres opérations		0,00	0,00	0,00
68618	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		0,00	0,00	0,00
68619	Autres charges financières		897 777,22	897 777,22	2 146 750,54
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			9 253 754,96	17 876 699,29
671	Sur opérations de gestion		72 683,89	72 683,89	453 898,08
672	Sur opérations en capital :				
6721	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 368 197,13	3 368 197,13	12 262 523,81
6722	Autres		5 812 873,94	5 812 873,94	4 682 764,50
673	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6731	Dotations aux amortissements et dépréciations		0,00	0,00	0,00
6732	Dotations aux provisions réglementées		0,00	0,00	0,00
6733	Dotations aux provisions		0,00	0,00	477 512,62
	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS		1 553 376,00	1 553 376,00	1 377 932,69
	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		0,00	0,00	0,00
	TOTAL DES CHARGES	78 211 517,24	273 403 894,42	351 615 411,66	336 068 707,16
	SOLDE CREDITEUR = BENEFICE			26 750 972,15	45 966 457,47
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			21 086 710,62	35 982 660,00
	TOTAL GENERAL			378 366 383,81	382 055 164,63
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts concernant les entreprises liées				

Fusion-absorption de la Société d'Economie Mixte Intercommunale des Pays de France et de l'Aulnoye (SEMIPFA) par la société anonyme d'habitation à loyer modéré LogiRep
Rapport du Commissaire à la fusion sur la valeur des apports

LOGIREP
127 RUE DANIELLE
82150 GUY-ROUJES
N° de SIREN: 3335424260031 - Code APE: 9102A

Formule d'at. 31/12/2023
Copyright © Delta Développement

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

Annexe I - Fiche n°4

N° de compte 1	PRODUITS 2	Exercice 2022		Exercice 2021 5
		DETAIL 3	TOTAUX PARTIELS 4	
1	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		340 188 440,18	324 420 177,97
2				
3	70 (net de 709)		310 953 617,31	307 353 517,19
4	7011			0,00
5	7012-7013	0,00		0,00
6	7014	0,00		0,00
7	7017-7018	3 686 304,00		2 612 059,44
8	703	78 470 419,02		75 240 967,43
9	704			
10	7041			
11	7043	18 258 365,15		18 581 043,24
12	7042	175 733 737,85		175 686 972,43
13	7046	1 638 780,35		1 657 701,62
14	7047	18 853 775,57		18 532 853,37
15	7044-7045-7048	0,00		0,00
16	705	12 895 629,09		12 186 342,58
17	7051-7062			
18	70631	0,00		0,00
19	70632-70638			
20	7064	0,00		0,00
21	7065	0,00		0,00
22	7066	0,00		0,00
23	70671	0,00		3 194,06
24	70672	0,00		0,00
25	7068	0,00		0,00
26	708			
27	7086	0,00		0,00
28	Autres 708	1 419 606,28		1 652 382,82
29	71		(2 832 577,79)	(2 023 771,50)
30	7133	0,00		0,00
31	7135	(2 832 577,79)		804 728,51
32	72		2 295 688,45	1 701,24
33	7222	903,42		800 027,27
34	721-Autres 722	2 294 765,93		838 520,13
35	74		545 226,45	938 520,13
36	742	0,00		0,00
37	743	545 226,45		0,00
38	744	0,00		0,00
39	781		26 207 886,45	13 519 841,01
40	78157			1 978 042,98
41	78174	10 285 000,00		5 434 386,03
42	Autres 781	5 725 326,67		0 107 412,00
43	791	10 197 365,78		1 422 826,82
44		1 391 514,68		0,00
45		0,00		0,00
46	751-754-758		1 627 304,65	2 607 515,81
47	755	1 627 304,65		0,00
48		0,00		0,00
49	76		2 582 010,07	1 171 771,44
50				
51	761		352 115,93	418 610,20
52	7611			418 610,20
53	7612	352 115,93		0,00
54	7613-7618	0,00		0,00
55	762	0,00	0,00	0,00
56	76261-76262	0,00		0,00
57	Autres 762	0,00		0,00
58	763-764		1 440 829,77	753 161,24
59	765-768-768			0,00
60	766	1 440 829,77		0,00
61	767	789 073,37		0,00
62	767	0,00		0,00
63		0,00		0,00
64			35 656 924,58	56 263 215,22
65				
66	771		6 764 308,95	3 146 937,37
67				53 116 277,85
68	775	11 660 001,00	28 831 615,61	37 388 854,08
69	777	13 505 224,99		13 608 751,36
70	778	3 666 389,62		2 118 672,41
71	787	0,00	0,00	0,00
72	797	0,00	0,00	0,00
73				
74				
75				
76				
77				
78	TOTAL DES PRODUITS	378 366 383,81	378 366 383,81	382 055 164,63
79				
80			0,00	0,00
81			0,00	0,00
82			378 366 383,81	382 055 164,63
83				
84				

dont dont relevant du SIEG (depuis 2021)

(1) Dont produits sur exercices antérieurs

(2) Dont produits concernant les entreprises liées