

Bordereau attestant l'exactitude des informations - NANTERRE - 9201 - Documents comptables  
(B-C) - Dépôt le 08/07/2024 - 26579 - 2007 B 08029 - 393 542 428 - LogiRep

**Grant Thornton**  
Commissaire aux Comptes  
29, rue du pont  
92 200 Neuilly sur seine

**dkpartners**  
**Fiduciaire Expertises Conseils**  
134, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

  
**CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL**  
21.06.2024

**LOGIREP**

Rapport des commissaires aux comptes  
sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes  
Membre français de Grant Thornton International  
29 rue du pont  
92200 NEUILLY SUR SEINE

Fiduciaire Expertises Conseils  
Membre de la Compagnie régionale des  
Commissaires aux comptes de Paris  
134, boulevard Haussmann  
75008 PARIS

## **LOGIREP**

Société anonyme d'HLM au capital de 105 138 624 euros  
127 rue Gambetta  
92150 SURESNES

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

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

A l'Assemblée Générale annuelle des actionnaires de la Société Anonyme d'HLM  
LOGIREP,

#### **OPINION**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société anonyme d'HLM LOGIREP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### **FONDEMENT DE L'OPINION**

##### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

##### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## **JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

## **VERIFICATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations données dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés du groupe.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

## **RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDES**

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Directoire.

## RESPONSABILITES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDES

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Le 4 juin 2024 à Paris et Neuilly-sur-Seine

### Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Paris

**Fiduciaire Expertises Conseils**

**Grant Thornton**

Membre français de Grant Thornton  
International

Signé électroniquement le 04/06/2024 par  
Jean-Francois Magat



Jean-François Magat  
Associé

Signé électroniquement le 04/06/2024 par  
Corinne Martial Magninat



Corinne Martial  
Associée

Signé électroniquement le 04/06/2024 par  
Christian Bande

Signed with  
**universign**



Christian Bande  
Associé



**COMPTES CONSOLIDES  
LOGIREP**

---

---

---

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

<b>1 - COMPTES CONSOLIDES .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 - BILAN CONSOLIDE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE .....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES .....</b>	<b>6</b>
<b>1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION .....</b>	<b>6</b>
1.5.1 - Critères de consolidation et périmètre .....	6
1.5.2 - Méthodes de consolidation .....	7
1.5.3 - Méthodes de consolidation .....	7
1.5.4 - Date de clôture des comptes .....	8
1.5.5 - Homogénéisation .....	8
1.5.6 - Opérations internes .....	8
<b>1.6 - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES ET FISCALE .....</b>	<b>8</b>
1.6.1 - Immobilisations .....	8
1.6.2 - Immobilisations incorporelles .....	9
1.6.3 - Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement .....	10
1.6.4 - Créances .....	10
1.6.5 - Autres placements .....	10
1.6.6 - Subventions d'investissements .....	10
1.6.7 - Provisions pour gros entretien .....	11
1.6.8 - Intérêts compensateurs .....	11
1.6.9 - Impôts différés .....	11
1.6.10 - Engagement de retraite .....	11
1.6.11 - Contexte de l'activité (extrait du rapport de gestion du groupe) .....	11
1.6.12 - Évènements postérieurs à la clôture .....	12
<b>1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023 .....</b>	<b>13</b>
NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS .....	13
NOTE 2 – SYNTHÈSE DES IMMOBILISATIONS .....	14
NOTE 3 – STOCKS .....	14
NOTE 4 – CRÉANCES .....	15
NOTE 5 – DETTES FINANCIÈRES .....	16
NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION .....	16
NOTE 7 – PROVISIONS .....	17
NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER .....	18
NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL .....	18
NOTE 10 – PERSONNEL .....	18
NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE .....	19
NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN .....	19

## 1 - COMPTES CONSOLIDES

### 1.1 - BILAN CONSOLIDE

En K€

ACTIF	Note	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Immobilisations incorporelles	1	88 086	89 295	-1 209
dont écarts d'acquisition :		35 763	35 835	-72
Immobilisations corporelles	1	4 834 504	4 528 479	306 025
Immobilisations financières	1	28 425	24 209	4 215
Titres mis en équivalence	1	15 083	14 737	346
<b>Actif immobilisé</b>	<b>2</b>	<b>4 966 097</b>	<b>4 656 719</b>	<b>309 379</b>
Stocks	3	27 943	68 471	-40 528
Clients et comptes rattachés	4	64 732	50 866	13 866
Autres créances et comptes de régularisation	4	288 514	224 728	63 786
Trésorerie et équivalents	TFT	215 326	273 325	-57 999
<b>Actif circulant</b>		<b>596 515</b>	<b>617 390</b>	<b>-20 876</b>
<b>Total de l'actif</b>		<b>5 562 613</b>	<b>5 274 110</b>	<b>288 503</b>

PASSIF	Note	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Capital		105 139	102 623	2 515
Primes		413 560	401 582	11 978
Réserves consolidées		651 098	597 660	53 437
<b>Résultat part du groupe</b>		<b>34 209</b>	<b>51 028</b>	<b>-16 819</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>1 204 005</b>	<b>1 152 894</b>	<b>51 112</b>
Subvention d'investissement		557 311	523 874	33 437
<b>Quasi Fonds Propres</b>		<b>557 311</b>	<b>523 874</b>	<b>33 437</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>1</b>	<b>52 933</b>	<b>50 902</b>	<b>2 031</b>
Provisions pour risques et charges	7	83 401	85 145	-1 744
Emprunts et dettes financières	5	3 376 551	3 218 862	157 689
Fournisseurs et comptes rattachés	6	67 070	56 834	10 236
Autres dettes et comptes de régularisation	6	221 341	185 598	35 743
<b>Total du passif</b>		<b>5 562 613</b>	<b>5 274 110</b>	<b>288 503</b>

1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En K€ à l'exception du résultat par action

	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	11	627 110	553 922
Autres produits d'exploitation		-1 629	24 468
Achats consommés		-234 010	-218 681
Charges de personnel	10	-96 976	-93 731
Autres charges d'exploitation		-7 706	-8 976
Impôts et taxes		-74 023	-67 443
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		-157 821	-143 789
Résultat d'exploitation avant variations de valeur des écarts d'acquisition		54 945	45 770
Variations de valeur des écarts d'acquisition			2 913
Résultat d'exploitation après variations de valeur des écarts d'acquisition		54 945	48 683
Charges et produits financiers	8	-70 175	-45 646
Résultat courant des entreprises intégrées		-15 230	3 037
Charges et produits exceptionnels	9	51 458	49 480
Impôts sur les résultats		-1 352	-18
Résultat net des entreprises intégrées		34 876	52 499
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		438	516
Résultat net de l'ensemble consolidé		35 314	53 016
Intérêts minoritaires		-1 104	-1 987
Résultat net (Part du groupe)		34 209	51 028
Résultat net par action (en euros)		5,21	7,96

### 1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>34 876</b>	<b>52 499</b>
- Amortissement et provisions (1)	128 100	123 620
- Plus-values de cession d'actif	-20 496	-19 045
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>142 479</b>	<b>157 075</b>
- Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	92	92
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	10 413	-49 074
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>152 984</b>	<b>108 093</b>
- Acquisitions d'immobilisation	-377 120	-261 202
- Effet des variations de périmètre	2 445	22
- Cession d'immobilisations	41 515	37 574
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-333 160</b>	<b>-223 607</b>
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 539	-1 283
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-115	-45
- Variation de capital en numéraire		1594
- Subventions d'investissements	46 763	32 714
- Emissions d'emprunts	304 723	219 662
- Remboursement emprunts	-192 909	-148 052
- Variations nettes des autres dettes financières		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>156 923</b>	<b>104 590</b>
<b>Variation de la trésorerie</b>	<b>-23 253</b>	<b>-10 924</b>
Trésorerie d'ouverture	237 633	248 556
Trésorerie de clôture (3)	214 379	237 633

(1) hors provisions sur actif circulant

(2) essentiellement variation des créances et des dettes liées à l'activité courante

(3) hors dépréciation des VMP

#### 1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En K€

		Capital	Primes	Réserves	Résultat	TOTAL
<b>Situation nette au</b>	<b>31 décembre 2021</b>	<b>102 623</b>	<b>401 582</b>	<b>526 975</b>	<b>71 037</b>	<b>1 102 217</b>
Distributions de dividendes				-1 283		-1 283
Affectation des réserves				71 037	-71 037	
Variation de capital						
<b>Résultat</b>					<b>51 028</b>	<b>51 028</b>
Incidences des acquisitions				931		931
<b>Situation nette au</b>	<b>31 décembre 2022</b>	<b>102 623</b>	<b>401 582</b>	<b>597 660</b>	<b>51 028</b>	<b>1 152 893</b>
Distributions de dividendes				-1 539		-1 539
Affectation des réserves				51 028	-51 028	
Variation de capital		2 515	11 978			14 493
<b>Résultat</b>					<b>34 209</b>	<b>34 209</b>
Incidences des acquisitions/cessions				3 949		3 949
<b>Situation nette au</b>	<b>31 décembre 2023</b>	<b>105 138</b>	<b>413 560</b>	<b>651 098</b>	<b>34 209</b>	<b>1 204 005</b>

#### 1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

Les comptes consolidés du Groupe sont établis dans le respect des principes comptables français, du règlement ANC n°2020-01 homologué par arrêté du 29 décembre 2020 et conformément aux principes énoncés par la 7ème Directive des Communautés Économiques Européennes. Le règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2021.

##### Critères de consolidation et périmètre

L'entrée dans le périmètre de consolidation résulte de la prise de contrôle par le groupe quelles que soient les modalités juridiques de l'opération.

Les participations dont la contribution au chiffre d'affaires, au résultat d'exploitation, au résultat net, à l'endettement et à la situation nette du Groupe ne présentent pas un caractère significatif, ne sont pas consolidées.

## Méthodes de consolidation

### PERIMETRE DE L'EXERCICE :

Sociétés	Secteur	Adresse	Méthode	% d'intérêt	% d'intérêt	Variation %	Date d'entrée de périmètre
				31/12/2023	31/12/2022		
LOGIREP	HLM	Suresnes					
CITAME - SADF	Aménagement	Suresnes	IG	95,99%	95,85%	0,13%	
GIE Logistic	GIE	Suresnes	IG	96,35%	95,28%	1,07%	
LOGIH	Promotion accession	Suresnes	IG	96,70%	93,98%	2,72%	
LOGIOUEST	HLM	Angers	IG	81,79%	81,79%	0,00%	
LOGICAP ( EX AIPAL)	SACICAP	Suresnes	IG	98,93%	98,93%	0,01%	
LOGIRYS	HLM	Suresnes	IG	93,90%	93,89%	0,01%	
TROIS MOULINS HABITAT	HLM	Rubelles	IG	95,24%	95,23%	0,01%	
SCALIS	HLM	Châteauroux	IG	91,32%	91,31%	0,01%	
AXIMO	HLM	Ivry sur Seine	ME	19,43%	19,43%	0,00%	
FLH HABITAT	Accession dans le cadre HLM	Mont-Saint-Aignan	IG	97,27%	97,20%	0,07%	
SOLLOGIS SCIC ( ex COOP. CASTORS SEINE MARITIME)	HLM	Suresnes	IG	98,20%	98,20%	0,01%	
LOGICAP NORMANDIE ( ex CIR)	SACICAP	Mont-Saint-Aignan	IG	97,33%	97,32%	0,01%	
IMMO DE France Paris Ile-de-France	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	Paris	IG	66,28%	66,28%	0,00%	
Montalivet Immobilier	Transactions immobilières	Suresnes	IG	98,93%	98,93%	0,01%	
IMMO DE FRANCE NORMANDIE SA	Administrateur de biens	Le Havre	ME	26,62%	26,62%	0,00%	
LOGI	HLM	Ermon	IG	100,00%	99,99%	0,01%	
LA THOISSEYENNE SAHLM	HLM	Thoissey	IP	40,00%	40,00%	0,00%	
DOMUSNOSTRA SAC	Promotion et d'accession dans le cadre HLM	Paris	IG	47,71%	47,71%	0,00%	
CPH IMMOBILIER	Location / Gestion immobilière	Paris	IG	66,28%	66,28%	0,00%	
LOGINTERMEDIAIRE	Logements intermédiaires	Suresnes	IG	100,00%	99,99%	0,01%	
LE HAVRE NORMANDIE	SACICAP	Le Havre	IG	94,88%	0,00%	94,88%	25/10/2023
GRECOURT	Marchand de biens	Suresnes	IG	0,00%	93,98%	-93,98%	

Toutes ces sociétés font l'objet d'une intégration globale (IG) à l'exception de la société la **Thoisseyenne** consolidée par intégration proportionnelle et des sociétés **AXIMO** et **IMMO DE France NORMANDIE** et consolidées par mise en équivalence (MEE).

La société suivante a été intégrée dans le périmètre de consolidation à la suite de la prise du contrôle intervenue au 25 octobre 2023 :

#### - SACICAP LE HAVRE NORMANDIE

Compte tenu de la proximité de la date d'intégration avec la date de clôture au 31 décembre 2023, c'est le bilan au 31 décembre 2022 seul qui a été intégré dans les comptes consolidés. Les impacts sur le compte de résultat et le bilan au 31 décembre 2023 sont estimés non significatifs.

La société suivante a été déconsolidée du périmètre au 30 août 2023 suite à sa liquidation :

#### - GRECOURT

Par ailleurs la société LOGIREP a absorbé par voie de fusion la société SEMIPFA. La fusion a eu un effet comptable et fiscal rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2023 et a été réalisée sur la base de leur valeur nette comptable au 31 décembre 2022.

## Méthodes de consolidation

Les sociétés sont consolidées selon la méthode d'intégration globale dès lors que le groupe y exerce un contrôle exclusif, selon la méthode de l'intégration proportionnelle s'il y a contrôle conjoint et selon la méthode de mise en équivalence s'il y a influence notable.

#### Date de clôture des comptes

La société consolidante clôture ses comptes au 31 décembre. Il en est de même pour l'ensemble des autres sociétés appartenant au périmètre de consolidation.

#### Homogénéisation

Les comptes des sociétés du groupe sont établis selon les règles comptables applicables et sont, le cas échéant, retraités afin d'être en harmonie avec les principes comptables du groupe.

#### Opérations internes

Toutes les opérations réciproques significatives réalisées entre les sociétés intégrées du groupe sont éliminées. Les résultats internes sur cession d'actifs entre sociétés du groupe sont éliminés s'ils sont significatifs pour le Groupe.

### 1.6 - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES ET FISCALE

Les comptes de l'exercice 2023 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2021-08 modifiant le règlement ANC 2015-04 et des dispositions comptables spécifiques issues :

- du Règlement ANC 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social et de sa note de présentation ;
- du décret du 7 octobre 2015 relatif aux documents fournis annuellement par les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte agréées, ainsi que de son arrêté d'application du même jour homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM à comptabilité privée ;
- de l'avis du Ministère du logement du 4 novembre 2015 ;
- de l'avis du Ministère du logement du 2 mars 2016 ;
- des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH), et en particulier le décret du 29 novembre 2014 relatif aux dépréciations des créances douteuses.

L'Autorité des Normes Comptables (ANC) a publié le 4 juin 2015 le règlement n° 2015-04 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, dont les principales dispositions, s'appliquent aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2016 avec une possibilité d'anticipation de l'ensemble des changements aux comptes de l'exercice 2015 que le groupe n'a pas retenue au 31 décembre 2015.

L'arrêté du 7 octobre 2015 conjoint du ministère du logement, du ministère des finances et du ministère de l'intérieur homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée, a, d'une part, abrogé les précédentes instructions comptables et leurs avenants applicables aux Offices Publics de l'Habitat soumis aux règles des entreprises de commerce et aux sociétés d'HLM, et a, d'autre part, arrêté le plan de comptes et les documents annuels des organismes de logement social à comptabilité de commerce.

#### Immobilisations

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels et de baux emphytéotiques ou à construction.

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à leur coût de production et amorties sur leur durée prévisible de vie.

Les méthodes retenues sur les immobilisations corporelles sont conformes aux principes introduits par le règlement CRC n° 2004-06, applicables depuis le 1er janvier 2005.

Ainsi, les durées d'amortissement pratiquées par la société correspondent aux durées réelles d'utilisation. La société a identifié :

- 5 composants sur 60 ans pour le patrimoine en gestion au 31 décembre 2004
- 8 composants sur 60 ans pour la construction neuve.

Composants	Durée d'amortissement
- Structure et ouvrages assimilés	60 ans
- Menuiseries extérieures	25 ans
- Chauffage collectif	25 ans
- Chauffage individuel	15 ans
- Étanchéité	15 ans
- Ravalement avec amélioration	15 ans
- Électricité	25 ans
- Plomberie / Sanitaire	25 ans
- Ascenseurs	15 ans
Composants rajoutés après la construction pour les opérations anciennes ou nouvelles	
- Résidentialisation, sécurité	15 ans
- Structure légère	10 ans

Pour les opérations d'acquisitions et acquisitions-améliorations, la décomposition de l'immeuble est déterminée en tenant compte des travaux à réaliser dans le cadre de la réhabilitation qui suivra ; seuls les composants non remplacés sont créés lors de l'acquisition. Les durées d'amortissement sont évaluées selon l'état réel du bien.

Les actifs immobilisés amortissables sont dépréciés selon les modes et durées suivantes :

- Logiciel : linéaire sur 4 ans
- Immeubles en location : linéaire par paliers sur 50 ans
- Réhabilitations lourdes : linéaire par paliers sur 25 ans
- Travaux d'amélioration : linéaire sur 15 ans
- Matériels bureautique et informatique : linéaire de 2 à 4 ans
- Matériels de transport et téléphonie : linéaire sur 5 ans
- Agencements, installations et mobilier de bureau : linéaire sur 10 ans

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont principalement constituées de licences d'utilisation de logiciels et de baux emphytéotiques ou à construction.

Les baux emphytéotiques et à construction ainsi que les concessions, brevets et droits similaires sont d'une manière générale amortis linéairement sur leur durée de vie. Les pas de portes ne sont pas amortis.

Les frais de recherche et développement et les logiciels informatiques sont amortis linéairement sur des durées maximales de 4 ans.

## ECARTS D'ACQUISITION

Les écarts d'acquisition correspondent à l'excédent du coût d'acquisition, lors d'une prise de participation, sur la quote-part de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables. Ils représentent soit le supplément de prix que l'acquéreur est prêt à payer pour la valeur des éléments incorporels acquis (écart d'acquisition positif) soit la prise en compte d'une rentabilité insuffisante de la société acquise (écart d'acquisition négatif).

Cependant, le Code de la Construction et de l'Habitation encadre les prix maximums de cession de titres de sociétés d'HLM. Les montants des transactions ne sont donc pas représentatifs de la juste valeur de l'entreprise acquise. Les écarts constatés lors des prises de participation ne correspondent pas à un véritable écart d'acquisition.

Le Groupe impute les écarts d'acquisition relatifs aux acquisitions de titres de SA d'HLM ou entités assimilées sur les capitaux propres.

### Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement

La valeur brute des titres de participation non consolidés correspond à leur coût d'acquisition. Si cette valeur est supérieure à leur valeur d'usage, une provision pour dépréciation est constituée. La valeur d'usage est déterminée par référence aux capitaux propres, à la rentabilité et aux perspectives d'avenir.

### Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### Autres placements

Les titres sont inscrits à leur coût d'achat. Ils font l'objet d'une provision dans le cas où leur valeur de réalisation à la clôture, généralement déterminée par référence au cours de la bourse ou à leur valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition.

Les produits financiers résultant des placements alloués sont inclus dans le résultat financier consolidé. Ils pourraient être considérés comme contribuant au résultat es activités courantes (résultat technique selon le Code des Assurances)

### Subventions d'investissements

Sont comptabilisées en subventions d'investissements, les subventions notifiées. La part non encore perçue de ces subventions est comptabilisée en « subventions à recevoir » classées dans les autres créances.

Conformément à l'instruction comptable 92-10, les subventions d'investissements sont toutes transférables au résultat.

La reprise de subventions au compte de résultat s'effectue à concurrence de la dotation aux amortissements techniques, immeuble par immeuble.

#### Provisions pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien concernent des travaux de gros entretien programmables (PGE) qui ne sont ni des charges directes (travaux urgents non programmables), ni des dépenses amortissables (améliorations, renouvellement total, constructions).

Elles sont essentiellement destinées à l'entretien du bâti et permettent entre autres, de réaliser des ravalements ordinaires, des travaux de peintures dans les parties communes et les halls, contrôles d'accès dans les parties communes.

#### Intérêts compensateurs

Le Groupe applique l'avis n° 99-A du Comité d'Urgence du CNC relatif à la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées dans les SA d'HLM. Le Comité d'Urgence du CNC préconise l'abandon de la comptabilisation en charges différées des intérêts compensateurs.

#### Impôts différés

La méthode de comptabilisation des impôts différés n'est pas appliquée en raison de l'absence d'imposition sur le résultat.

#### Engagement de retraite

Le Groupe applique la recommandation CNC 2003-R.01 du 1er avril 2003 relative aux règles de comptabilisation et d'évaluation des engagements de retraite et avantages similaires. Les engagements de retraite et avantages assimilés sont calculés selon la méthode prospective. Cette méthode prend en compte les hypothèses actuarielles relatives, notamment, aux droits que les salariés auront acquis à leur date de départ en retraite ainsi que le salaire estimé de fin de carrière. Les coûts estimés des avantages accordés au personnel de la société sont provisionnés en fonction des années de présence des salariés.

Une partie de cet engagement a fait l'objet d'une externalisation sous forme de contrat d'assurance auprès de Suravenir (Groupe Arkéa).

#### Contexte de l'activité (extrait du rapport de gestion du groupe)

Le secteur de l'immobilier fait face à une triple crise :

- Crise de la demande avec des ménages qui n'ont plus les moyens d'acheter, entre des prix élevés et un coût des crédits immobiliers qui s'est renchéri - sans compter la difficulté à les obtenir ;
- Crise de l'offre avec de nombreux maîtres qui rechignent à signer des permis de construire ;
- Crise sur les prix (énergie, travaux).

Le marché est bloqué avec un pouvoir d'achat rongé par le renchérissement du coût du crédit et par une inflation plus élevée que les hausses de salaire. La hausse des coûts de construction met à mal l'équilibre économique des opérations. En parallèle, l'immobilier ancien connaît une chute des ventes. Sans compter l'impact à long terme des nouvelles règles sur la performance énergétique qui va contribuer à rendre impossible la location d'une partie des logements du parc locatif. Les vendeurs ne sont pas encore prêts à consentir d'importantes réductions de prix. Le contexte économique de la France est tendu et peu propice à un accompagnement financier des pouvoirs publics.

A cela s'ajoute une pression de la fiscalité locale qui vient accroître fortement nos charges : les montants de TFPB connaissent une dynamique haussière, bien au-delà de l'inflation et une hausse extrêmement rapide du taux du livret A qui a comme conséquence d'avoir doublé la charge de la dette en 2 ans.

Ce contexte a des impacts lourds sur nos activités de construction, de rénovation et de vente aux locataires de notre patrimoine, sur l'autofinancement des ESH et sur nos activités dans le secteur privé (promotion et services à l'immobilier).

Les sociétés du Groupe ont poursuivi au cours de cette année leurs activités en lien avec les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.

Pour LogiRep, le choix est de maintenir un autofinancement supérieur à 3 % tout en utilisant une partie du potentiel financier afin de maintenir un investissement important en travaux pour adapter et valoriser notre patrimoine, ce qui a pour conséquence de limiter le volume de constructions neuves tout en conservant une ambition significative.

Tout ceci permet au Groupe d'aller chercher des financements verts et de renforcer notre image auprès du secteur bancaire. Nul doute que nos efforts sur l'égalité femme/homme, la santé au travail et la marque employeur viendront compléter cette attractivité du Groupe pour financer nos activités et bien recruter...

L'ensemble de ces démarches s'est traduit pour 2023 par une amélioration de la satisfaction clients. Cette hausse depuis maintenant 2 ans traduit notre volonté de nous améliorer et nous saurons l'amplifier dans les prochains mois.

Polylogis reste un opérateur global de l'habitat agile, capable de s'adapter pour être résilient face aux évolutions à venir.

Évènements postérieurs à la clôture

Néant.

1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2023

NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

En K€

	31/12/2022	Acquisition	Cession	Autres variations	Variation périmètre	31/12/2023
<b>Immobilisations Incorporelles</b>						
Ecart d'acquisition	35 835			-72		35 763
- Immo de France Paris Ile-de-France	27 583			-72		27 511
- CPH Immobilier	6 705					6 705
- Immo de Normandie	1 547					1 547
Capital souscrit non appelé						
Concessions, brevets et droits similaires	14 796	229	-105	3 497	24	18 441
Autres immobilisations incorporelles	95 911	5 452	-554	-3 526		97 283
<b>Immobilisations incorporelles brutes</b>	<b>146 542</b>	<b>5 681</b>	<b>-659</b>	<b>-101</b>	<b>24</b>	<b>151 487</b>
<b>Immobilisations Corporelles</b>						
Terrains	872 439	24 524	-2 427	59 835		954 371
Constructions	5 308 459	10 113	-24 645	377 894		5 671 821
Installations techniques	1 490	339	-357		5	1 477
Autres immobilisations corporelles	13 230	727	-1 181	14		12 790
Immobilisations en cours	365 388	330 749	-612	-281 900		413 625
Avances et Acomptes	62	747	-101			707
<b>Immobilisations corporelles brutes</b>	<b>6 561 068</b>	<b>367 199</b>	<b>-29 324</b>	<b>155 843</b>	<b>5</b>	<b>7 054 792</b>
<b>Immobilisations Financières</b>						
Titres de participation	16 363	322	-6 625	-300		9 760
Titres des sociétés mises en équivalence	14 737			346		15 083
Autres titres immobilisés	73 203	1 032	-110		11 962	86 088
Créances rattachées à des participations	2	68		-10		60
Prêts, cautionnements et autres créance	8 433	2 514	-1 560		788	10 176
<b>Immobilisations financières brutes</b>	<b>112 737</b>	<b>3 937</b>	<b>-8 294</b>	<b>36</b>	<b>12 750</b>	<b>121 166</b>
<b>Amortissements immobilisations incorporelles</b>						
Ecart d'acquisition						
- Immo de France Paris Ile-de-France						
- CPH Immobilier						
- Immo de Normandie						
Concessions, brevets et droits similaires	11 767	1 891	-99	-17		13 541
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	45 480	4 371	-16		24	49 859
<b>Amortissements, dépréciations et provision</b>	<b>57 247</b>	<b>6 262</b>	<b>-115</b>	<b>-17</b>	<b>24</b>	<b>63 401</b>
<b>Immobilisations Incorporelles nettes</b>	<b>89 295</b>	<b>-581</b>	<b>-544</b>	<b>-84</b>		<b>88 086</b>
<b>Amortissement immobilisations corporelles</b>						
Terrains	913					913
Constructions	2 014 559	150 176	-16 224	54 552		2 203 063
Installations techniques	1 020	108	-90		4	1 042
Autres immobilisations corporelles	16 098	386	-1 020	-194		15 271
<b>Amortissements, dépréciations et provision</b>	<b>2 032 589</b>	<b>150 670</b>	<b>-17 334</b>	<b>54 359</b>	<b>4</b>	<b>2 220 288</b>
<b>Immobilisations Corporelles nettes</b>	<b>4 528 479</b>	<b>216 529</b>	<b>-11 990</b>	<b>101 484</b>	<b>2</b>	<b>4 834 504</b>
<b>Provisions Immobilisations Financières</b>						
Titres de participations	12 180	5	-6 486			5 699
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	61 611	457	-30		9 922	71 960
<b>Provisions</b>	<b>73 791</b>	<b>461</b>	<b>-6 516</b>		<b>9 922</b>	<b>77 659</b>
<b>Immobilisations Financières nettes</b>	<b>38 946</b>	<b>3 476</b>	<b>-1 778</b>	<b>36</b>	<b>2 828</b>	<b>43 507</b>

Le montant de l'écart d'acquisition au 31 décembre 2023 correspond essentiellement à la consolidation selon la méthode de l'intégration globale de la société Immo de France et de la société CPH Immobilier (Cf. note 1.5.2 méthodes de consolidation).

Les écarts d'acquisition figurant au bilan ne sont pas amortis. Ces écarts font néanmoins l'objet de tests de dépréciation annuels.

**NOTE 2 – SYNTHESE DES IMMOBILISATIONS**

En K€

	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Immobilisations Incorporelles	151 487	63 401	88 086	89 295
Immobilisations Corporelles	7 054 792	2 220 288	4 834 504	4 528 479
Immobilisations Financières	121 166	77 659	43 507	38 888
<b>TOTAL</b>	<b>7 327 445</b>	<b>2 361 347</b>	<b>4 966 098</b>	<b>4 656 662</b>

**NOTE 3 – STOCKS**

En K€

	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Matières premières	1 524	145	1 378	1 541
En cours de biens	22 358		22 358	41 947
Produits finis	5 229	1 023	4 206	24 984
<b>Total</b>	<b>29 111</b>	<b>1 168</b>	<b>27 943</b>	<b>68 471</b>

**NOTE 4 – CREANCES**

En K€

Détail des créances	31/12/2023	31/12/2022
Avances, acomptes sur commande	23	
Créances clients	64 732	50 866
Autres créances	174 598	126 600
Actifs d'impôts différés		
Capital appelé non versé		
Autres créances pour comptes mandants	112 624	97 322
Charges constatées d'avance	1 269	806
<b>Créances d'exploitation et comptes de régularisation</b>	<b>353 246</b>	<b>275 594</b>

Echéancier des créances	31/12/2023	< 1 an	> 1 an
Avances, acomptes sur commande	23	23	
Créances clients	64 732	64 732	
Autres créances	174 598	174 598	
Autres créances pour comptes mandants	112 624	112 624	
Charges constatées d'avance	1 269	1 269	
<b>Créances d'exploitation et comptes de régularisation</b>	<b>353 246</b>	<b>353 246</b>	

**NOTE 5 – DETTES FINANCIERES**

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 085 649	2 928 891
Découverts bancaires	998	35 901
Autres dettes	289 904	254 071
<b>Total</b>	<b>3 376 551</b>	<b>3 218 862</b>

	31/12/2023	< 1 an > 1 an & < 5 ans	> 5 ans	
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 085 649	120 059	386 670	2 578 920
Découverts bancaires	998	998		
Autres dettes	289 904	51 088	534	238 281
<b>Total</b>	<b>3 376 551</b>	<b>172 145</b>	<b>387 204</b>	<b>2 817 202</b>

**NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION**

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
Avances, acomptes reçus / commandes	37 710	29 436
Dettes fournisseurs	67 070	56 834
Dettes fiscales et sociales	29 779	30 248
Autres dettes	17 815	3 257
Autres dettes pour les comptes des mandants	112 624	97 322
Produits constatés d'avance	23 412	25 335
<b>Total</b>	<b>288 411</b>	<b>242 433</b>

Les dettes d'exploitation ont pour l'essentiel une maturité inférieure à un an.

**NOTE 7 – PROVISIONS**

En K€

	31/12/2022	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2023
Provisions pour risques	33 428	5 256	-7 215	-1 326	7	30 150
Provisions pour charges	51 717	25 964	-25 887	1 329	127	53 251
<b>Total</b>	<b>85 145</b>	<b>31 220</b>	<b>-33 101</b>	<b>3</b>	<b>134</b>	<b>83 401</b>

	31/12/2022	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2023
Titres de Participations	12 180	5	-6 486			5 699
Autres immobilisations financières	61 611	457	-30		9 922	71 960
Stocks	2 022		-855			1 168
Clients	33 821	10 582	-7 001	724		38 126
Autres créances	502	140				642
<b>Total</b>	<b>110 137</b>	<b>11 184</b>	<b>-14 372</b>	<b>724</b>	<b>9 922</b>	<b>117 595</b>

**NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER**

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
- Produits financiers de participations	773	723
- Autres intérêts et produits assimilés	11 727	5 059
- Reprises sur provisions et transferts de charge	6 784	421
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>19 284</b>	<b>6 203</b>
- Dotations aux provisions risques financiers	-464	-1 291
- Intérêts et charges assimilées	-88 995	-50 558
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-89 459</b>	<b>-51 850</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-70 175</b>	<b>-45 646</b>

**NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL**

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
- Produit de cession d'actifs	41 472	35 914
- Reprise de subvention	20 903	20 824
- Reprises de provisions	1 575	517
- Autres produits	26 582	22 485
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>90 532</b>	<b>79 740</b>
- Valeur nette comptable actifs cédés	-20 078	-13 958
- Dotations aux provisions et amortissements	-1 682	-3 753
- Autres charges	-17 315	-12 549
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>-39 075</b>	<b>-30 260</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>51 458</b>	<b>49 480</b>

**NOTE 10 – PERSONNEL**

Charges de personnel	31/12/2023	31/12/2022
Salaires	70 250	67 533
Charges sociales	26 725	26 198
<b>Total</b>	<b>96 976</b>	<b>93 731</b>

L'effectif moyen du Groupe est de 1 616 collaborateurs en 2023 contre 1 654 collaborateurs en 2022

**NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE**

En K€

Zones géographiques	31/12/2023	31/12/2022
France	627 110	553 922
Export		
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>627 110</b>	<b>553 922</b>

**NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN**

ENGAGEMENTS RECUS		
ENGAGEMENTS RECUS	2023	2022
Avals, cautions, garanties reçus	13 575	6 752
Emprunts locatifs et autres	156 006	52 339
Autres engagements reçus	173 285	34 041
<b>TOTAL</b>	<b>342 866</b>	<b>93 132</b>

ENGAGEMENTS DONNÉS		
ENGAGEMENTS DONNÉS	2023	2022
Avals, cautions, garanties	2 424	7 423
Octroi de prêts	6 886	21 102
<b>Autres engagements donnés</b>	<b>344 828</b>	<b>222 767</b>
- Reste à comptabiliser sur :		
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements-accession et terrains-accession)	0	0
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	-	-
- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	111 807	96 270
- Engagements divers	233 021	126 497
<b>TOTAL</b>	<b>354 137</b>	<b>251 291</b>

# RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023



  
Groupe  
**Polylogis**

**LogiRep**

<b>1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES</b> .....	3
1.1. CONTEXTE.....	3
<b>2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2023</b> .....	5
2.1. ACTIVITE .....	5
2.1.1. Périmètre.....	5
2.1.2. Patrimoine .....	6
2.1.3. Construction .....	6
2.1.4. Entretien et réhabilitation.....	8
2.1.5. Vente HLM.....	9
2.2. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES .....	9
2.2.1. Résultats des sociétés du Groupe .....	9
2.2.2. Le résultat consolidé .....	11
<b>3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE</b> .....	12
<b>4. EVENEMENTS POST-CLÔTURE</b> .....	12

# 1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

---

## 1.1. CONTEXTE

Le secteur de l'immobilier fait face à une triple crise :

- Crise de la demande avec des ménages qui n'ont plus les moyens d'acheter, entre des prix élevés et un coût des crédits immobiliers qui s'est renchéri - sans compter la difficulté à les obtenir ;
- Crise de l'offre avec de nombreux maîtres qui rechignent à signer des permis de construire ;
- Crise sur les prix (énergie, travaux).

Le marché est bloqué avec un pouvoir d'achat rongé par le renchérissement du coût du crédit et par une inflation plus élevée que les hausses de salaire. La hausse des coûts de construction met à mal l'équilibre économique des opérations. En parallèle, l'immobilier ancien connaît une chute des ventes. Sans compter l'impact à long terme des nouvelles règles sur la performance énergétique qui va contribuer à rendre impossible la location d'une partie des logements du parc locatif. Les vendeurs ne sont pas encore prêts à consentir d'importantes réductions de prix. Le contexte économique de la France est tendu et peu propice à un accompagnement financier des pouvoirs publics.

A cela s'ajoute une pression de la fiscalité locale qui vient accroître fortement nos charges : les montants de TFPB connaissent une dynamique haussière, bien au-delà de l'inflation et une hausse extrêmement rapide du taux du livret A qui a comme conséquence d'avoir doublé la charge de la dette en 2 ans.

Ce contexte a des impacts lourds sur nos activités de construction, de rénovation et de vente aux locataires de notre patrimoine, sur l'autofinancement des ESH et sur nos activités dans le secteur privé (promotion et services à l'immobilier).

Pour autant, notre Groupe dispose de sérieux atouts pour affronter ces vents contraires. Le besoin en logements abordables demeurera une préoccupation pour nos clients actuels et futurs, dans le parc locatif social ou privé et aussi dans nos programmes d'accession.

Les sociétés du Groupe ont poursuivi au cours de cette année leurs activités en lien avec les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.

Pour le Groupe, le choix est de maintenir un autofinancement des ESH du groupe supérieur à 5 % tout en utilisant une partie du potentiel financier afin de maintenir un investissement important en travaux pour adapter et valoriser notre patrimoine, ce qui a pour conséquence de limiter le volume de constructions neuves tout en conservant une ambition significative.

Au cours de l'année 2023, le Groupe a ainsi livré 1 317 logements rénovés et 1 210 logements neufs. L'activité du Groupe a permis de dégager un résultat de 34,2 M€ malgré une hausse des intérêts de 38,4 M€ (+76%). Le niveau d'autofinancement de 31 M€ est en baisse en partie à cause de la hausse extrêmement rapide du taux du livret A. Les plus-values dégagées lors des cessions de patrimoine (30 M€) ont consolidé les ressources financières nécessaires pour nous développer et réhabiliter en mobilisant nos fonds propres.

Notre nouveau projet d'entreprise va nous permettre de traverser cette période difficile en gardant un cap, guidé par des valeurs et des engagements à destination de l'ensemble de nos clients.

Ce projet d'entreprise sera l'occasion d'aller encore plus loin autour des deux grands défis auxquels nous allons répondre : (1) permettre à nos clients de vivre dans un habitat abordable, de qualité et adapté à leurs besoins, (2) agir avec nos résidents et nos parties prenantes pour adapter notre Société aux transitions climatiques, démographiques et sociétales.

Nous sommes engagés auprès de nos clients sur les 3 axes de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) : social, économique et environnemental. Nos actions sont ancrées dans les territoires pour répondre aux besoins de leurs habitants et faciliter les parcours de vie. Nous agissons pour permettre aux jeunes de s'émanciper, aux familles de construire un parcours résidentiel avec notre large gamme de logements en location et en accession, aux seniors de bien vieillir avec nos produits et nos services adaptés. Nous le faisons aussi en tenant compte des difficultés que rencontrent nos clients les plus fragiles avec des actions d'insertion par l'emploi, en facilitant les travaux d'intérêt général, en accompagnant les familles pour lutter contre les impayés. Nous agissons aussi avec nos clients en faveur de la transition écologique en portant l'accent sur la sobriété énergétique de nos logements avec la certification ISO 50001, en accordant plus de place à la biodiversité, avec une meilleure gestion des déchets notamment dans le cadre de nos projets de réhabilitation, en étant exemplaire dans nos nouveaux projets avec le recours à la construction hors site ou encore en facilitant le recours à la mobilité électrique avec l'équipement progressif de nos résidences. Ces exemples de projets sont portés au quotidien par les collaborateurs du Groupe qui œuvrent au service de leurs clients.

Tout ceci nous permet d'aller chercher des financements verts et de renforcer notre image auprès du secteur bancaire. Nul doute que nos efforts sur l'égalité femme/homme, la santé au travail et la marque employeur viendront compléter cette attractivité du Groupe pour financer nos activités et bien recruter...

L'ensemble de ces démarches s'est traduit pour 2023 par une amélioration de la satisfaction clients. Cette hausse depuis maintenant 2 ans traduit notre volonté de nous améliorer et nous saurons l'amplifier dans les prochains mois.

Cette année encore a été marquée par plusieurs distinctions pour le Groupe. Le Trophée CRAMIF a été attribué à Trois Moulins Habitat et le cabinet d'architectes Atelier 77 pour leur engagement dans la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles. Les trophées "Prêt Vert" de La Banque Postale ont été décernés pour l'engagement de LogiRep & Trois Moulins Habitat en faveur de l'efficacité énergétique et de l'écologie urbaine. LogiRep a été lauréat des trophées logement et territoires : distinction pour le projet « Artémisia » à Joinville-le-Pont, une initiative solidaire avec des logements sociaux en construction bois, incluant une crèche et un FabLab. Le prix "Petits Patrimoines Naturels" a honoré trois résidences LogiRep à Limay (78) pour leur contribution à la biodiversité. Lors de la remise du Trophée de la Proximité 2023 à l'occasion du 30<sup>e</sup> anniversaire de l'Association Franchir, le parcours exemplaire d'un Responsable Habitat 94 au sein de Polylogis a été récompensé. C'est aussi un bel exemple de mobilité interne et de parcours au sein du Groupe Polylogis.

Le Groupe a lancé en 2023 son premier Challenge Habitat qui avait pour vocation de récompenser une opération dans 4 catégories : pôle services immobiliers, gestion de proximité, construction et réhabilitation. 18 équipes ont concouru. Le jury a félicité l'ensemble des équipes pour la qualité des projets qui traduisent l'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe dans leur volonté d'innover, d'accompagner les clients en termes de service et de qualité du bâti.

Polylogis reste un opérateur global de l'habitat agile, capable de s'adapter pour être résilient face aux évolutions à venir.

## 2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2023

### 2.1. ACTIVITE

#### 2.1.1. Périmètre

Sociétés	Secteur	Adresse	Méthode	% d'intérêt	% d'intérêt	Variation %	Date d'entrée de périmètre
				31/12/2023	31/12/2022		
LOGIREP	HLM	Suresnes		Mère			
CITAME - SADP	Aménagement	Suresnes	IG	95,99%	95,85%	0,13%	
GIE Logistic	GIE	Suresnes	IG	96,35%	95,28%	1,07%	
LOGIH	Promotion accession	Suresnes	IG	96,70%	93,98%	2,72%	
LOGIOUEST	HLM	Angers	IG	81,79%	81,79%	0,00%	
LOGICAP ( EX AIPAL)	SACICAP	Suresnes	IG	98,93%	98,93%	0,01%	
LOGIRYS	HLM	Suresnes	IG	93,90%	93,89%	0,01%	
TROIS MOULINS HABITAT	HLM	Rubelles	IG	95,24%	95,23%	0,01%	
SCALIS	HLM	Châteauroux	IG	91,32%	91,31%	0,01%	
AXIMO	HLM	Ivry sur Seine	ME	19,43%	19,43%	0,00%	
FLH HABITAT	Accession dans le cadre HLM	Mont-Saint-Aignan	IG	97,27%	97,20%	0,07%	
SOLLOGIS SCIC ( ex COOP. CASTORS	HLM	Suresnes	IG	98,20%	98,20%	0,01%	
SEINE MARITIME)							
LOGICAP NORMANDIE ( ex CIR)	SACICAP	Mont-Saint-Aignan	IG	97,33%	97,32%	0,01%	
IMMO DE France Paris Ile-de-France	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	Paris	IG	66,28%	66,28%	0,00%	
Montalivet Immobilier	Transactions immobilières	Suresnes	IG	98,93%	98,93%	0,01%	
IMMO DE FRANCE NORMANDIE SA	Administrateur de biens	Le Havre	ME	26,62%	26,62%	0,00%	
LOGI	HLM	Ermon	IG	100,00%	99,99%	0,01%	
LA THOISSEYENNE SAHLM	HLM	Thoissey	IP	40,00%	40,00%	0,00%	
DOMUSNOSTRA SAC	Promotion et d'accession dans le cadre HLM	Paris	IG	47,71%	47,71%	0,00%	
CPH IMMOBILIER	Location / Gestion immobilière	Paris	IG	66,28%	66,28%	0,00%	
LOGINTERMEDIAIRE	Logements intermédiaires	Suresnes	IG	100,00%	99,99%	0,01%	
LE HAVRE NORMANDIE	SACICAP	Le Havre	IG	94,88%	0,00%	94,88%	25/10/2023
GRECOURT	Marchand de biens	Suresnes	IG	0,00%	93,98%	-93,98%	

Toutes ces sociétés font l'objet d'une intégration globale (IG) à l'exception de la société **LA THOISSEYENNE** consolidée par intégration proportionnelle et des sociétés **AXIMO** et **IMMO DE FRANCE NORMANDIE** et consolidées par mise en équivalence (MEE).

La société suivante a été intégrée dans le périmètre de consolidation au 25 octobre 2023 :

- **SACICAP LE HAVRE NORMANDIE**

Compte tenu de la proximité de la date d'intégration avec la date de clôture au 31 décembre 2023, c'est le bilan au 31 décembre 2022 seul qui a été intégré dans les comptes consolidés. Les impacts sur le compte de résultat et le bilan au 31 décembre 2023 sont estimés non significatifs.

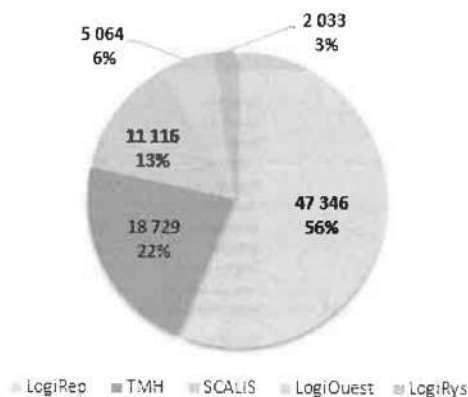
La société suivante a été déconsolidée du périmètre pour la clôture du 31 décembre 2023 :

- **GRECOURT**

### 2.1.2. Patrimoine

A fin 2023, le patrimoine du Groupe s'élève à 84 288 logements (contre 82 423 logements en 2022), soit une augmentation de 2 % principalement liée à la fusion absorption de la SEMIPFA (1 509 logements).

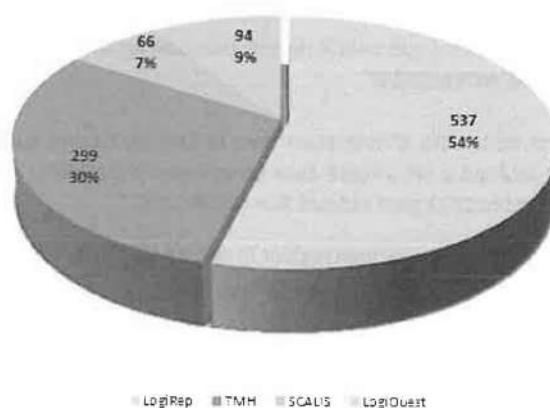
#### Patrimoine du Groupe au 31 décembre 2023



### 2.1.3. Construction

- En 2023, le Groupe a livré 996 logements locatifs (contre 881 en 2022) décomposés en :
  - 766 logements familiaux (676 en 2022)
  - 230 logements spécifiques (205 en 2022).

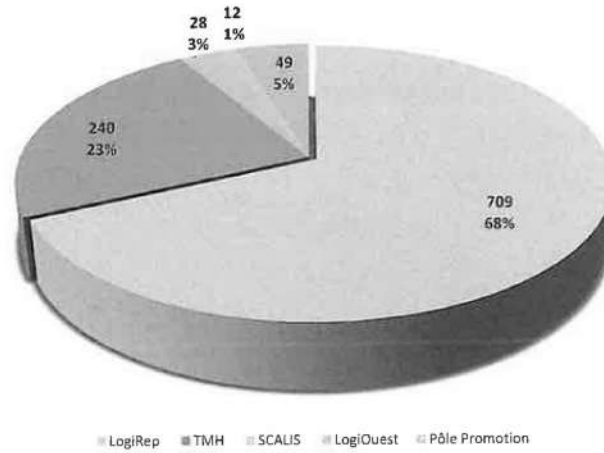
#### Constructions neuves du Groupe - Mises en service 2023 = 996 logements



Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en service 214 logements destinés à l'accession (opérations de Dugny, Montreuil et Rouen Les Broches).

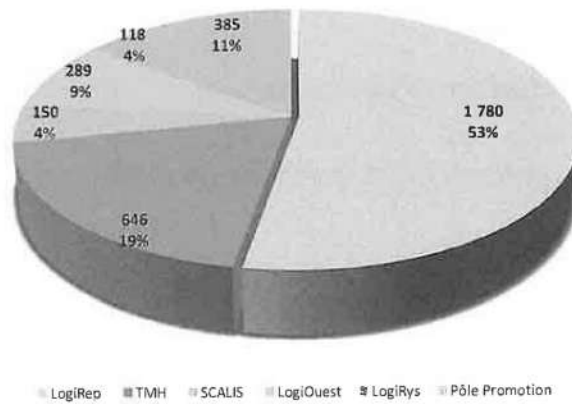
- Le Groupe a mis en chantier 1038 logements locatifs répartis comme suit :

**Constructions neuves du Groupe -  
Mises en chantier 2023 = 1038 logements**



- A fin 2023, 3 368 logements sont en cours de construction (contre 3 248 en 2022), dont 385 destinés à l'accession.

**Patrimoine en cours de construction  
au 31 décembre 2023**

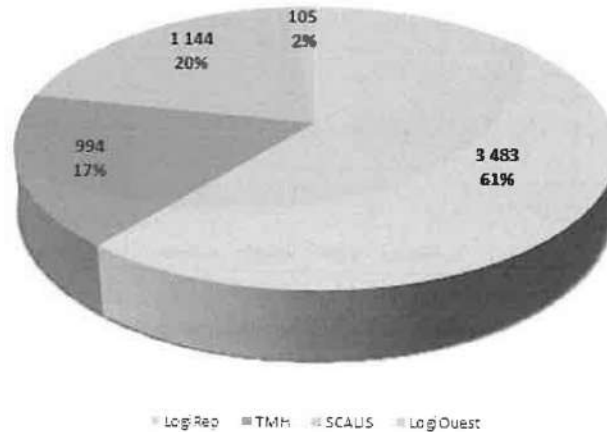


#### 2.1.4. Entretien et réhabilitation

Le patrimoine du Groupe est concerné à des degrés variés dans plusieurs dossiers du NPNRU. Le Groupe est engagé dans 18 dossiers ANRU comportant des opérations de démolition/reconstruction, dont 11 pour LogiRep. D'autres ensembles immobiliers sont concernés par des projets de résidentialisation.

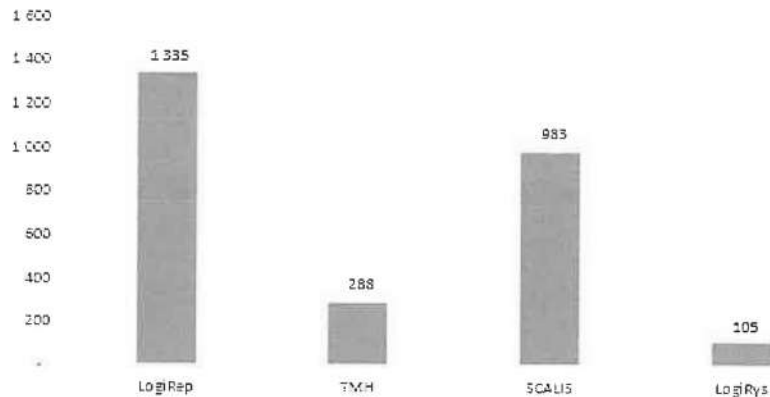
- Au 31 décembre 2023, 5 726 logements étaient en cours de réhabilitation.

#### Logements en cours de réhabilitation au 31 décembre 2023



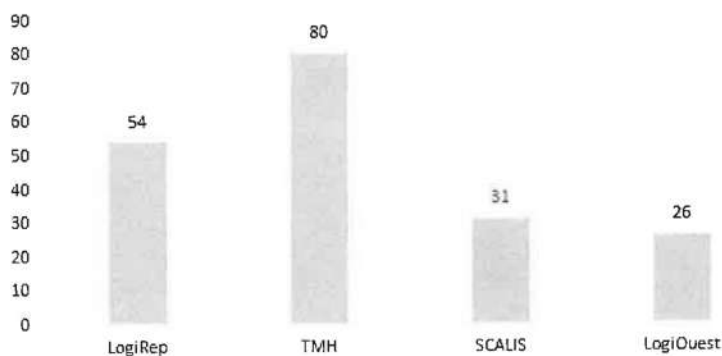
- En 2023, 2 711 logements ont été mis en chantier.

#### Logements mis en chantier au 31 décembre 2023



## 2.1.5. Vente HLM

### Ventes aux occupants au 31 décembre 2023 191 ventes



Au cours de l'exercice 2023, LogiRep a procédé à des ventes en bloc pour 128 logements.

## 2.2. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

### 2.2.1. Résultats des sociétés du Groupe

En K€	2023	2022	Variations 2023-2022
LOGIREP	20 267	26 751	-6 484
TMH	13 351	15 407	-2 056
LOGIRYS	394	499	-105
LOGIOUEST	3 843	3 705	138
SCALIS	-1 280	3 841	-5 121
LA THOISSEYENNE	7	106	-99
CITAME	-184	-418	234
LOGICAP	448	576	-128
LOGIH	560	1 252	-692
GRECOURT	-4	-9	5
LOGICAP NORMANDIE	-137	-386	249
LOGIH NORMANDIE	203	-836	1 039
SOLILOGIS	-67	-199	132
MONTALIVET	-20	248	-268
IMMO DE France	390	840	-450
CPH Immobilier	-1 201	-357	-844
DOMUS NOSTRA	9	0	9
<b>Total résultat</b>	<b>36 579</b>	<b>51 020</b>	<b>-14 441</b>

En 2022, le résultat de CPH Immobilier intégré en consolidation correspond aux 5 derniers mois de l'exercice.

Les variations significatives des résultats sociaux entre 2023 et 2022 sont comme suit :

**Pôle ESH :**

L'exercice 2023, pour les sociétés du Pôle ESH a été marqué par une indexation des loyers à 3,5%, une hausse des taux d'intérêts (Livret A passant de 0,5% début 2022 à 3% à compter du 1<sup>er</sup> février 2023) et l'augmentation de la TFPB, se traduisant notamment par :

En K€	Loyers		Variation	
	2023	2022	en K€	En %
LOGIREP	245 340	227 380	17 960	7,9%
TMH	96 163	91 296	4 867	5,3%
LOGIOUEST	23 892	22 832	1 061	4,6%
SCALIS	48 869	47 225	1 643	3,5%
LOGIRYS	14 680	13 936	744	5,3%
<b>Total</b>	<b>428 944</b>	<b>402 669</b>	<b>26 275</b>	<b>6,5%</b>

En K€	Intérêts		Variation	
	2023	2022	en K€	En %
LOGIREP	50 744	28 725	22 019	76,7%
TMH	17 571	9 254	8 317	89,9%
LOGIOUEST	3 273	1 970	1 303	66,1%
SCALIS	8 552	5 027	3 525	70,1%
LOGIRYS	5 460	3 783	1 677	44,3%
<b>Total</b>	<b>85 600</b>	<b>48 758</b>	<b>36 841</b>	<b>75,6%</b>

En complément :

*LogiRep :*

- Intégration des 1 509 logements de la SEMIPFA à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 (+9,2 M€ de loyers) ;
- Augmentation des plus-values de cessions (+8,5M€), notamment liée aux ventes en blocs (10,3 M€) et marge sur cession de terrain (1,3 M€).

*SCALIS :*

- Charges exceptionnelles de -0,5M€ liées aux sinistres et -1,6 M€ de charges de démolitions.

**Pôle Aménagement :** CitAme a procédé en 2023 à la cession du terrain des Clayes-sous-Bois (constatation de la marge à l'avancement du projet d'aménagement),

**Pôle Administration de Biens :** l'exercice 2023 a vu la baisse des honoraires sur transactions

**Pôle Promotion Ile de France :** LOGIH a livré l'opération de Dugny et pris en compte la fiscalité de l'opération (1,3M€)

**Pôle Promotion Normandie :** Baisse du niveau des perte à terminaison en 2023 sur les structures projets

## 2.2.2. Le résultat consolidé

Le résultat net consolidé part du Groupe 2023 ressort à **34 M€** (contre 51 M€ en 2022). La variation du résultat s'explique principalement par la hausse du livret A et des plus-values sur ventes d'autre part.

Les plus-values sur vente HLM s'élèvent à 19,0 M€ (contre 22,0 M€ en 2022) pour 191 ventes (233 en 2022).

128 logements ont été vendus en bloc en 2023 pour un montant de plus-value de 10,3 M€ (vs aucune vente en bloc en 2022).

L'impact total de la RLS s'élève à 19,8 M€ pour l'année 2023 (contre 19,2 M€ en 2022).

### Produits d'exploitation

Sur l'exercice 2023, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 627,1 M€, en hausse de 73,2 M€ par rapport à 2022. Cette évolution s'explique notamment par les cessions de LOGIH sur les opérations gérées en direct ayant généré un CA de 23,3 M€ dont 22,8 M€ sur l'opération de DUGNY, l'augmentation des charges récupérables pour 20,8 M€ ainsi que celle des loyers pour 26,3 M€.

### Charges d'exploitation

Le poste achats consommés est en augmentation de 15,3 M€ et se monte à 234,0 M€ (contre 218,7 M€ en 2022). L'augmentation provient principalement de la hausse de la consommation des ESH de 19,6 M€.

Le Groupe a poursuivi ses efforts au niveau des postes d'entretien courant et de gros entretien qui se montent à 58,1 M€ sur l'année 2023 contre 58,9 M€ en 2022.

Les charges de personnel sont en hausse de 3,2 M€ et s'élèvent à 97,0 M€. Cette hausse s'explique essentiellement par l'augmentation générale de 4 % et l'intégration des collaborateurs de la SEMIPFA (+1,6 M€).

Le montant de l'intéressement versé aux salariés en 2023 s'élève à 3,1 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent à 74,0 M€ et sont en hausse de 6,6 M€ par rapport à 2022. Les impôts et taxes sur rémunérations représentent 7,0 M€. Les autres impôts et taxes (essentiellement taxes foncières) pèsent pour 67,0 M€ contre 59,6 M€ en 2022, soit une hausse de 7,4 M€ (+12,4%).

L'augmentation des charges récupérables des ESH représente 20,8 M€.

Le poste « Variations nettes des amortissements et des dépréciations » s'établit à 157,8 M€ contre 143,8 M€ en 2022 en lien avec l'augmentation des livraisons.

La ligne « Variation de valeur des écarts d'acquisition » s'élève à 0 M€ contre + 2,9 M€ en 2022 du fait de la reprise en 2022 de la dotation constatée en 2021 sur les écarts d'acquisition.

### Résultat financier

Le résultat financier ressort à -70,2 M€ contre -45,6 M€ en 2022, soit une dégradation de 24,5 M€. La baisse du résultat financier provient principalement de la hausse des charges d'intérêts d'emprunt liée essentiellement à la hausse du livret A pour 38,4 M€ compensée par la hausse des revenus financiers (dont les SWAPS) pour 6,7 M€ ainsi que la reprise de provision sur titres de 6,5 M€ à la suite de la liquidation de la SAS CORIHN détenue par LOGICAP Normandie (la liquidation est présentée en charges exceptionnelles pour 6,5M€).

### Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 51,5 M€ inclut principalement les éléments suivants :

- Les plus-values des cessions logements pour 28,0 M€, (les autres plus-values de logements étant intégrées au résultat d'exploitation du fait de la comptabilisation en stock (Patrimoine Exlcade et vente du terrain à CitAme)
- Le montant des subventions virées au résultat pour 20,9 M€ (stable par rapport à N-1)
- La liquidation de la SAS CORIHN détenue par LOGICAP Normandie pour 6,5 M€.

### Impôts sur les résultats

Les impôts sur les résultats s'élèvent à 1,4 M€ en 2023, liés pour 1,3 M€ à la fiscalité de LOGIH de par l'imposition des plus-values réalisées sur les ventes de l'opération Dugny.

## 3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

---

La Déclaration de Performance Extra Financière Groupe est établie séparément et sera présentée à l'Assemblée Générale des actionnaires.

## 4. EVENEMENTS POST-CLÔTURE

---

Néant.