

**BILAN (actif)**

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	4 640	1 289	3 351	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 640	1 289	3 351	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	6 317	5 196	1 121	1 263
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	6 317	5 196	1 121	1 263
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	1 331 910		1 331 910	1 331 910
Créances rattachées à des participations	727 130		727 130	
Autres titres immobilisés	8 153 056	7 421 512	731 544	731 524
Prêts	940 411	9 319	931 092	1 142 296
Autres immobilisations financières	140		140	140
TOTAL immobilisations financières :	11 162 648	7 430 831	3 721 816	3 205 870
ACTIF IMMOBILISÉ	11 163 604	7 437 316	3 726 288	3 207 133
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 086		6 086	
Autres créances	57 753	8 000	49 753	10 696
Capital souscrit et appelé, non versé				350 007
TOTAL créances :	63 839	8 000	55 839	360 703
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				150 000
Disponibilités	514 819		514 819	622 323
Charges constatées d'avance	327		327	83
TOTAL disponibilités et divers :	515 146		515 146	772 406
ACTIF CIRCULANT	578 985	8 000	570 985	1 133 109
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	11 742 589	7 445 316	4 297 273	4 340 242

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 720 894	720 894	720 894
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	4 588	4 588
Réserves statutaires ou contractuelles	2 729 777	2 839 299
Réserves réglementées	831 626	831 626
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(10 999)	(109 522)
TOTAL situation nette :	4 275 887	4 286 886
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	4 275 887	4 286 886
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	4 946	4 926
TOTAL dettes financières :	4 946	4 926
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 959	41 032
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	8 481	7 399
TOTAL dettes diverses :	16 440	48 431
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	21 386	53 357
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	4 297 273	4 340 242



COMPTE DE RÉSULTAT (1^{er} partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	10 281		10 281	11 750
Chiffres d'affaires nets	10 281		10 281	11 750
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			11 510	
Autres produits			2 412	831
PRODUITS D'EXPLOITATION			24 202	12 580
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			80 702	135 402
TOTAL charges externes :			80 702	135 402
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			303	
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 466	1 030
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			8 000	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			10 466	1 030
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			16 544	5 416
CHARGES D'EXPLOITATION			108 015	141 848
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(83 813)	(129 268)



COMPTE DE RÉSULTAT (2^{ème} partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(83 813)	(129 268)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	59 936	87 491
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	12 877	8 428
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	72 814	95 919
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		68 873
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		68 873
RÉSULTAT FINANCIER	72 814	27 047
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(10 999)	(102 221)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 806
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 548 860
		2 551 666
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		10 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 548 860
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		107
		2 558 967
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		(7 301)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	97 016	2 660 165
TOTAL DES CHARGES	108 015	2 769 687
BÉNÉFICE OU PERTE	(10 999)	(109 522)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024, qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total net du bilan	4.297.272,84 €
- Capitaux propres	4.275.886,70 €
- Perte de l'exercice	10.998,84 €

La présentation de l'annexe se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans l'un des chapitres suivants :

Chapitre 1 : Principes, règles et méthodes comptables

Chapitre 2 : Notes sur le bilan

Chapitre 3 : Notes sur le compte de résultat

Chapitre 4 : Autres informations

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le bilan et le compte de résultat, au 31 décembre 2024, sont présentés conformément aux prescriptions du plan comptable général.

Les principales méthodes utilisées sont décrites dans les notes ci-après. Il est précisé que la société fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».

CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan

A - Immobilisations et amortissements

Variation des immobilisations et des amortissements

Postes	2023	Entrées	Transfert	Sorties	2024
Logiciels	0	4 640			4 640
Total 1	0	4 640	0	0	4 640
Agencements	0				0
Matériel de bureau	5 282	1 035			6 317
Mobilier	0				0
Total 2	5 282	1 035	0	0	6 317
Titres de participations	1 331 910	0			1 331 910
Créances rattachées part.		727 130			727 130
Autres titres	8 153 036	20			8 153 056
Prêts	1 163 125	421 707		644 421	940 411
Dépôts versés	140				140
Total 3	10 648 212	1 148 857	0	644 421	11 152 648
IMMOBILISATIONS	10 653 493	1 154 532	0	644 421	11 163 604

Logiciels	0	1 289			1 289
Total 1	0	1 289	0	0	1 289
Agencements	0	0			0
Matériel de bureau	4 019	1 177			5 196
Mobilier	0				0
Total 2	4 019	1 177	0	0	5 196
Titres de participations					
Versements à effectuer					
Autres titres					
Dépôts versés					
Total 3					
AMORTISSEMENTS	4 019	2 466	0	0	6 485

Provisions	7 442 341		11 510	7 430 831
VALEUR NETTE	3 207 133			3 726 288

Amortissements

Durées d'amortissement : 5 ans pour le frais d'augmentation de capital, 3 ans pour les logiciels, 7 ans pour les installations générales et 3 ans pour le matériel informatique.

Immobilisations financières**LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sociétés	Informations relatives aux sociétés (en K€)				Informations relatives à la SACICAP Le Havre Normandie (en K€)						
	Capital	Autres capitaux propres (dont résultat)	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Participation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes
Titres > 1 % du capital											
Filiales											
IMMO de France Normandie	12 175	1 917	6 499	592	16,91%	1 332		1 332	727		60
Participations											
Titres < 1 % du capital											
Filiales françaises											
NS											
Participations françaises											
Autres titres											
Totaux						1 332	0	1 332	727		60

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition, hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 7 812 K€ et la valeur nette de 391 K€, n'ont pas fait l'objet de dépréciation complémentaire. La méthode retenue consiste à actualiser les projections de flux de capitaux propres jusqu'à l'extinction de l'encours (soit la fin de la période de résolution ordonnée). Aussi, la valeur retenue a été 0.68 € par action, identique à 2023.

B - Provisions

RUBRIQUES	2023	Dotations	Reprises	2024
Provisions pour risques	0		0	0
Autres provisions pour risques	0			0
Provisions pour retraite	0			0
Provisions pour médaille du travail	0			0
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	0	0	0	0
Provisions sur immobilisations corporelles				0
Provisions sur immobilisations financières	7 421 512			7 421 512
Provisions sur prêts	20 829		11 510	9 319
Autres Provisions		8 000		8 000
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	7 442 341	8 000	11 510	7 438 831
TOTAL GÉNÉRAL	7 442 341	8 000	11 510	7 438 831
Dotations et reprises d'exploitation		8 000	11 510	
Dotations et reprises financiers		0	0	
Dotations et reprises exceptionnels				

C – Créances et Dettes*Créances*

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations	727 130	727 130		
Prêts	940 411		940 411	
Autres immobilisations financières	140			140
Acomptes fournisseurs				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	6 086	6 086		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	14 534	14 534		
Etat : autres impôts et taxes				
Etat : divers				
Groupe et associés	38 270	38 270		
Débiteurs divers	4 949	4 949		
Charges constatées d'avance				
TOTAUX	1 731 521	790 969	940 411	140
Montant des prêts accordés dans l'exercice	421 707			
Montant des remboursements de l'exercice	644 421			
Prêts et avances consentis aux associés				

Dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers	0			
Avances et acomptes clients				
Fournisseurs et comptes rattachés	7 959	7 959		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	0			
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés				
Groupe et associés	4 946		4 946	
Autres dettes	8 481	8 481		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	21 386	16 440	4 946	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

D - Valeurs mobilières

Néant.

E - Capital social

Le capital social de 720.894 €uros se compose de 240.298 actions d'un nominal de 3 €uros et est entièrement libéré au 31 12 2024.

F- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Fournisseurs		7 959		5 682
Clients - avances				
Autres créances	57 753		4 949	
Autres dettes				

G- Charges et produits d'avance

Les charges constatées d'avance enregistrent les conséquences du principe de séparation des exercices comptables et portent sur le fonctionnement courant de l'entreprise.

CHAPITRE 3 - Notes sur le compte de résultat**A Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations de services fournies aux entreprises rattachées à la principale filiale.

B - Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des dividendes perçus et des revenus des placements sur la trésorerie disponible.

C - Résultat exceptionnel

Néant.

CHAPITRE 4 - Autres informations**A - Effectif**

La société n'emploie pas de personnel.

B – Information sur la situation fiscale différée

La société dispose d'un report déficitaire à la fin de l'exercice s'élevant à 506.390 €.

C - Engagements hors bilan

Néant.

D – Autres éléments

Néant.



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

SACICAP Le Havre-Normandie

LA HUNE – 154, rue Victor Hugo – 76 600 LE HAVRE

Exercice clos le 31 décembre 2024



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée Générale de la SACICAP Le Havre-Normandie,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SACICAP Le Havre-Normandie relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » 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^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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, notamment pour ce qui concerne la valeur des titres de participation.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.



Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.



Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 de la société 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 22 mai 2025

FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé par Jean-Francois Magat
Le 22/05/2025

ID: tx_dXYkk1Q4gQO

Jean-François MAGAT

Signé par Corinne Martial Magninat
Le 22/05/2025

ID: tx_dXYkk1Q4gQO

Corinne MARTIAL



Comptes

16, avenue de Grande Armée 75017 Paris – Téléphone : 01.41.43.00.40 - www.cabinet-comptes.com -
s.a.r.l. au capital de 45.000 € - expertise comptable (région parisienne) - SIREN : 394.245.443-

SACICAP Le Havre Normandie 2024-Comptes annuels



Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété Le Havre
Normandie au capital de 720.894 Euros
154, rue Victor Hugo 76600 Le Havre – SIREN 357.504.018

COMPTES ANNUELS

Exercice du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024

BILAN (actif)

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	4 640	1 289	3 351	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 640	1 289	3 351	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	6 317	5 196	1 121	1 263
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	6 317	5 196	1 121	1 263
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	1 331 910		1 331 910	1 331 910
Créances rattachées à des participations	727 130		727 130	
Autres titres immobilisés	8 153 056	7 421 512	731 544	731 524
Prêts	940 411	9 319	931 092	1 142 296
Autres immobilisations financières	140		140	140
TOTAL immobilisations financières :	11 152 648	7 430 831	3 721 816	3 205 870
ACTIF IMMOBILISÉ	11 163 604	7 437 316	3 726 288	3 207 133
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 086		6 086	
Autres créances	57 753	8 000	49 753	10 696
Capital souscrit et appelé, non versé				350 007
TOTAL créances :	63 839	8 000	55 839	360 703
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				150 000
Disponibilités	514 819		514 819	622 323
Charges constatées d'avance	327		327	83
TOTAL disponibilités et divers :	515 145		515 145	772 406
ACTIF CIRCULANT	578 985	8 000	570 985	1 133 109
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	11 742 589	7 445 316	4 297 273	4 340 242

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 720 894	720 894	720 894
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	4 588	4 588
Réserves statutaires ou contractuelles	2 729 777	2 839 299
Réserves réglementées	831 626	831 626
Autres réserves		
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	(10 999)	(109 522)
TOTAL situation nette :	4 275 887	4 286 886
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	4 275 887	4 286 886
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	4 946	4 926
TOTAL dettes financières :	4 946	4 926
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 959	41 032
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	8 481	7 399
TOTAL dettes diverses :	16 440	48 431
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	21 386	53 357
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	4 297 273	4 340 242

COMPTE DE RÉSULTAT (1^{er} partie)

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	10 281		10 281	11 750
Chiffres d'affaires nets	10 281		10 281	11 750
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			11 510	
Autres produits			2 412	831
PRODUITS D'EXPLOITATION			24 202	12 580
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			80 702	135 402
TOTAL charges externes :			80 702	135 402
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			303	
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements				
Charges sociales				
TOTAL charges de personnel :				
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			2 466	1 030
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			6 000	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			10 466	1 030
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			16 544	5 416
CHARGES D'EXPLOITATION			108 015	141 848
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(83 813)	(129 268)

COMPTE DE RÉSULTAT (2^{ème} partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(83 813)	(129 268)
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	59 936	87 491
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	12 877	8 428
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	72 814	95 919
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		68 873
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		68 873
RÉSULTAT FINANCIER	72 814	27 047
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(10 999)	(102 221)
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		2 806
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		2 548 860
		2 551 666
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		10 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		2 548 860
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		107
		2 558 967
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		(7 301)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	97 016	2 660 165
TOTAL DES CHARGES	108 015	2 769 687
BÉNÉFICE OU PERTE	(10 999)	(109 522)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

Les informations qui suivent constituent l'annexe aux comptes annuels avant affectation du résultat pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2024, qui présentent les principales caractéristiques suivantes :

- Total net du bilan	4.297.272,84 €
- Capitaux propres	4.275.886,70 €
- Perte de l'exercice	10.998,84 €

La présentation de l'annexe se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans l'un des chapitres suivants :

Chapitre 1 : Principes, règles et méthodes comptables

Chapitre 2 : Notes sur le bilan

Chapitre 3 : Notes sur le compte de résultat

Chapitre 4 : Autres informations

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

Le bilan et le compte de résultat, au 31 décembre 2024, sont présentés conformément aux prescriptions du plan comptable général.

Les principales méthodes utilisées sont décrites dans les notes ci-après. Il est précisé que la société fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».

CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan

A - Immobilisations et amortissements

Variation des immobilisations et des amortissements

Postes	2023	Entrées	Transfert	Sorties	2024
Logiciels	0	4 640			4 640
Total 1	0	4 640	0	0	4 640
Agencements	0				0
Matériel de bureau	5 282	1 035			6 317
Mobilier	0				0
Total 2	5 282	1 035	0	0	6 317
Titres de participations	1 331 910	0			1 331 910
Créances rattachées part.		727 130			727 130
Autres titres	8 153 036	20			8 153 056
Prêts	1 163 125	421 707		644 421	940 411
Dépôts versés	140				140
Total 3	10 648 212	1 148 857	0	644 421	11 152 648
IMMOBILISATIONS	10 653 493	1 154 532	0	644 421	11 163 604

Logiciels	0	1 289			1 289
Total 1	0	1 289	0	0	1 289
Agencements	0	0			0
Matériel de bureau	4 019	1 177			5 196
Mobilier	0				0
Total 2	4 019	1 177	0	0	5 196
Titres de participations					
Versements à effectuer					
Autres titres					
Dépôts versés					
Total 3					
AMORTISSEMENTS	4 019	2 466	0	0	6 485

Provisions	7 442 341		11 510	7 430 831
------------	-----------	--	--------	-----------

VALEUR NETTE	3 207 133			3 726 288
--------------	-----------	--	--	-----------

Amortissements

Durées d'amortissement : 5 ans pour le frais d'augmentation de capital, 3 ans pour les logiciels, 7 ans pour les installations générales et 3 ans pour le matériel informatique.

Immobilisations financières**LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS**

Sociétés	Informations relatives aux sociétés (en K€)				Informations relatives à la SACICAP Le Havre Normandie (en K€)						
	Capital	Autres capitaux propres (dont résultat)	Chiffre d'affaires	Résultat	% détenu	Participation brute	Provision	Participation nette	Prêts et avances	Cautions	Dividendes
Titres > 1 % du capital											
<u>Filiales</u>											
IMMO de France Normandie	12 175	1 917	6 499	592	16,91%	1 332		1 332	727		60
<u>Participations</u>											
Titres < 1% du capital											
<u>Filiales françaises</u>											
NS											
<u>Participations françaises</u>											
<u>Autres titres</u>											
Totaux						1 332	0	1 332	727		60

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition, hors frais accessoires.

La valeur d'inventaire des titres correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 7 812 K€ et la valeur nette de 391 K€, n'ont pas fait l'objet de dépréciation complémentaire. La méthode retenue consiste à actualiser les projections de flux de capitaux propres jusqu'à l'extinction de l'encours (soit la fin de la période de résolution ordonnée). Aussi, la valeur retenue a été 0.68 € par action, identique à 2023.

B - Provisions

RUBRIQUES	2023	Dotations	Reprises	2024
Provisions pour risques	0		0	0
Autres provisions pour risques	0			0
Provisions pour retraite	0			0
Provisions pour médaille du travail	0			0
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	0	0	0	0
Provisions sur immobilisations corporelles				0
Provisions sur immobilisations financières	7 421 512			7 421 512
Provisions sur prêts	20 829		11 510	9 319
Autres Provisions		8 000		8 000
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	7 442 341	8 000	11 510	7 438 831
TOTAL GÉNÉRAL	7 442 341	8 000	11 510	7 438 831
Dotations et reprises d'exploitation		8 000	11 510	
Dotations et reprises financiers		0	0	
Dotations et reprises exceptionnels				

C – Créances et Dettes*Créances*

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Créances rattachées à des participations	727 130	727 130		
Prêts	940 411		940 411	
Autres immobilisations financières	140			140
Acomptes fournisseurs				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	6 086	6 086		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	14 534	14 534		
Etat : autres impôts et taxes				
Etat : divers				
Groupe et associés	38 270	38 270		
Débiteurs divers	4 949	4 949		
Charges constatées d'avance				
TOTAUX	1 731 521	790 969	940 411	140
Montant des prêts accordés dans l'exercice	421 707			
Montant des remboursements de l'exercice	644 421			
Prêts et avances consentis aux associés				

Dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts & dettes à 1 an au plus à l'origine				
Emprunts & dettes à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts & dettes financières divers	0			
Avances et acomptes clients				
Fournisseurs et comptes rattachés	7 959	7 959		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfiques				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	0			
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés				
Groupe et associés	4 946		4 946	
Autres dettes	8 481	8 481		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	21 386	16 440	4 946	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

D - Valeurs mobilières

Néant.

E - Capital social

Le capital social de 720.894 Euros se compose de 240.298 actions d'un nominal de 3 Euros et est entièrement libéré au 31 12 2024.

F- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Fournisseurs		7 959		5 682
Clients - avances				
Autres créances	57 753		4 949	
Autres dettes				

G- Charges et produits d'avance

Les charges constatées d'avance enregistrent les conséquences du principe de séparation des exercices comptables et portent sur le fonctionnement courant de l'entreprise.

CHAPITRE 3 - Notes sur le compte de résultat**A Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est constitué des prestations de services fournies aux entreprises rattachées à la principale filiale.

B - Résultat financier

Le résultat financier est principalement composé des dividendes perçus et des revenus des placements sur la trésorerie disponible.

C - Résultat exceptionnel

Néant.

CHAPITRE 4 - Autres informations**A - Effectif**

La société n'emploie pas de personnel.

B – Information sur la situation fiscale différée

La société dispose d'un report déficitaire à la fin de l'exercice s'élevant à 506.390 €.

C - Engagements hors bilan

Néant.

D – Autres éléments

Néant.



**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 12 JUIN 2025**

Mesdames et Messieurs les Associés,

Nous vous réunissons en Assemblée Générale Ordinaire :

- en application des statuts, pour vous **rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024**, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, et vous présenter le rapport établi en application de l'article L 215-1-2 du CCH incluant également l'exécution de la convention (missions sociales) passée avec l'Etat le 24 janvier 2023.

Conformément aux dispositions légales, nous vous donnerons lecture des rapports de notre Commissaire aux Comptes.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

Sommaire

Partie 1 – Conjoncture et Activité	3
A. LA CONJONCTURE EN 2024.....	3
1- Conjoncture	3
2- Coûts de construction	4
3- Synthèse de l’environnement pour 2025 pour la promotion immobilière.....	4
B. LE GROUPE POLYLOGIS.....	4
C. LA SACICAP LE HAVRE-NORMANDIE.....	6
1- Les missions sociales	6
2- Activité immobilière.....	7
3- Autres faits marquants de l’exercice	7
Partie 2 – Comptes Sociaux	8
A. BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L’EXERCICE 2024.....	8
1- Bilan.....	8
2- Compte de résultat	8
B. AFFECTATION DU RESULTAT.....	9
C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES	9
Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....	10
A. LE RESEAU PROCIVIS.....	10
B. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD	11
C. CAUTIALIS	11
D. IMMO DE FRANCE NORMANDIE.....	11
Partie 4 - Administration de la société.....	13
A. CONSEIL D’ADMINISTRATION	13
B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	13
C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	14
Partie 5 – Informations relatives au capital social	15
A. CAPITAL SOCIAL	15
B. ACTIONNARIAT SALARIE.....	15
Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....	16
Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l’exercice	
Perspectives d’Avenir	17
A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE	
L’EXERCICE	17
B. PERSPECTIVES D’AVENIR 2025.....	17

[Partie 1 : Conjoncture et Activité

A – LA CONJONCTURE EN 2024

1- Conjoncture :

En 2024, ce sont 2 000 logements réservés de moins qu'en 2023 par les particuliers sur les marchés de la promotion immobilière résidentielle.

Dans une trajectoire à la baisse depuis 3 ans **les réservations de l'exercice 2024 passe sous la barre des 60 000 logements avec 55 619 réservations unités nettes (hors R&S environ 5 000 unités), en baisse de - 4 % par rapport à l'année 2023.**

La baisse atteint - 56 % par rapport à la dernière année de référence 2019 qui comptait 127 000 logements réservés sur cette année-là.

Néanmoins, 14 000 logements ont été réservés sur le dernier trimestre 2024, contre 12 000 sur le dernier trimestre 2023 (soit + 13 %).

Comme pour l'année 2023, ce sont les investisseurs (particuliers) qui ont manqué le plus au marché sur les 12 derniers mois, moins de 19 000 logements ont été commercialisés sur ce segment, contre 21 000 en 2023, ou 41 000 en 2022. De quoi accentuer les tensions locatives déjà vives sur les marchés français, aussi bien sur les grandes métropoles que les villes moyennes.

Le volume des lancements de nouvelles opérations baisse, comme pour les réservations, de - 30 % sur l'année (autour de 50 500 logements). Mais on retiendra que c'est surtout au dernier trimestre 2024 que ces mises en vente ont baissé dans des proportions conséquentes, avec tout juste 9 400 logements lancés à la commercialisation (- 32 % versus 2023).

L'offre de logements disponibles se situe toujours autour des 94 000 logements à l'échelle nationale, avec une proportion de logements sur plan qui a logiquement diminué (inférieur à 50%). Le stock n'a pas explosé à la hausse en 2024 compte tenu de l'affaissement des mises en vente de nouveaux programmes, des retraits et abandons d'opérations ces derniers mois (1 tiers des logements commercialisés sont retirés de la vente), et évidemment des ventes en bloc qui ont été réalisées durant l'année (environ 55 000 logements).

Côté prix, après les hausses passées plus proches de + 5 %/an, l'année 2024 comme 2023 restera celle de la pause dans la hausse des valeurs en logement neuf. Les prix moyens à l'échelle nationale sont quasi stables, autour de 5 000 € /m² (stationnement compris, en TVA 20 %). Contrainte par la réglementation, les normes, la fiscalité, et la rareté des autorisations de construction, une baisse des prix paraît impossible en l'état. Par réalité économique, les acteurs quittent le marché, mais les prix ne peuvent baisser.

A la crise de l'offre que connaît le marché depuis plusieurs années s'est donc ajoutée depuis 2022 et poursuivie en 2024 une crise de la demande (et de sa solvabilité), compte tenu de la hausse rapide des taux d'intérêt depuis 2022 qui malgré une baisse reste élevés en 2024.

Avec seulement 164 400 autorisations de logements neufs collectifs, l'année 2024 se positionne parmi les pires années pour le logement collectif. Les autorisations de logements collectifs ont chuté de 12,3 % entre 2023 et 2024, atteignant des niveaux inférieurs à ceux de 2020, année du black-out en marge de la crise sanitaire. Cette baisse est significative par rapport à la moyenne annuelle de 458 000 logements autorisés entre 2015 et 2018, dont 241 000 logements collectifs. Ce constat va entraîner une disparition progressive de l'offre pour les années qui viennent et aggraver la pénurie de logements, alimentant une crise durable.

2- Coûts de construction :

La tendance inflationniste du coût des matières premières débutée en 2021 a atteint un plafond en 2023 et opère une stagnation en 2024, voir un fléchissement

Les principales raisons de cette baisse sont l'absorption des surcoûts de la nouvelle réglementation environnementale RE2020 et la baisse des mises en chantier en neuf comme en rénovation.

L'INSEE indique une baisse de 2,5 % du coût de la construction entre le 4^{ème} trimestre 2023 et le 4^{ème} trimestre 2024.

3- Synthèse de l'environnement pour 2025 pour la promotion immobilière :

• Des facteurs inquiétants :

- Coté investisseur, le Pinel n'est pas remplacé.
- Le chômage historiquement bas, commence à remonter.
- La baisse des taux d'intérêts est très limitée.
- Les élections municipales qui se profile en 2026 bloquent la volonté politique de bâtir.

B – LE GROUPE POLYLOGIS

Le Groupe Polylogis fédère 1 700 collaborateurs engagés sur un ensemble de filiales détenues majoritairement par LogiRep :

- ses ESH Trois Moulins Habitat, Scalis et LogiOuest, LogiRys, La Toisseyenne
- sa filiale spécialisée pour la gestion des publics fragiles (SoliLogis),
- son pôle aménagement avec CitAme,
- son pôle accession (LogiH, LogiH Normandie, LogiCap, LogiCap Normandie, SACICAP Le Havre Normandie),
- son pôle administration de biens avec Immo de France Paris-Île-de-France, et CPH Immobilier depuis septembre 2022.

L'exercice 2024 se termine dans un contexte de tension internationale et d'instabilité politique. Dans ce climat d'incertitude le Comex du Groupe Polylogis a maintenu ses objectifs et renforcé son engagement sociétal pour le développement de la ville de demain.

Depuis 4 ans, nos équipes évoluent dans un marché de la construction rendu difficile en raison de la rareté du foncier, du blocage des collectivités, et de la hausse du coût de construction.

Malgré ces difficultés, les résultats opérationnels du Groupe en 2024 montrent une forte résilience, avec un chiffre d'affaires consolidé de 625 M€ (contre 627 M€ en 2023) et un résultat net consolidé part du Groupe de 34 M€ (contre 34 M€ en 2023).

Le patrimoine du Groupe progresse légèrement à 84 853 logements en 2024 (contre 84 288 logements en 2023)

En 2024, le Groupe a livré 925 logements locatifs (contre 996 en 2023) décomposés en :

- 842 logements familiaux (766 en 2023)
- 83 logements spécifiques (230 en 2023)

Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en livraison 151 logements.

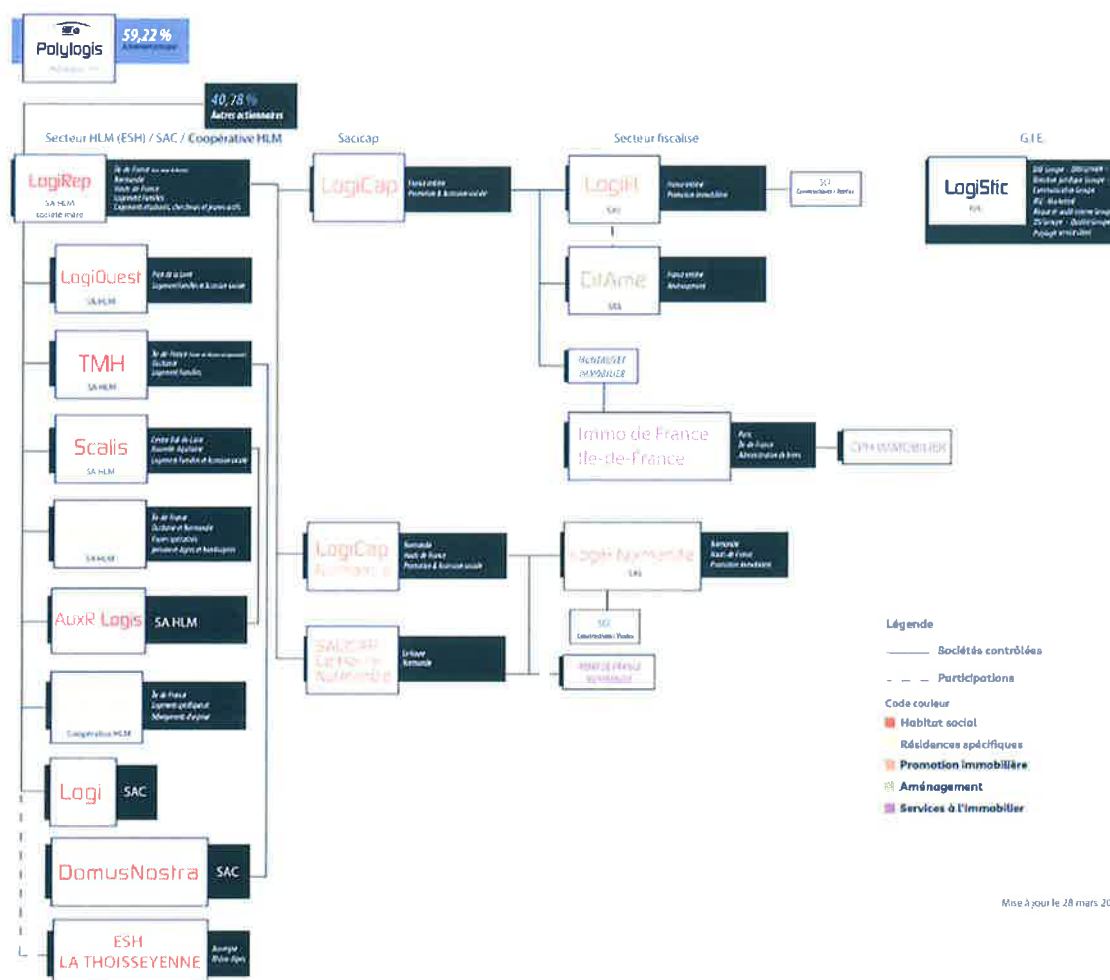
Le Groupe Polylogis a fait le choix depuis 2019 d'une mutualisation des moyens entre ses SACICAP afin d'avoir une force d'intervention plus pertinente notamment en missions sociales sur de gros dossiers de copropriétés dégradées. Ceci lui permet aujourd'hui d'être l'un des premiers intervenants dans ce domaine et de participer à des opérations de requalification ciblées par l'Etat en « Plan de sauvegarde », tout en laissant à chaque SACICAP la possibilité d'intervenir localement sur des dossiers de particuliers notamment dans le cadre d'économie d'énergie ou de mise aux normes par rapport aux risques technologiques.

Ainsi, à fin 2024, le Groupe comporte 3 SACICAP et 5 filiales dédiées dont 2 à la promotion immobilière accession, 1 à l'aménagement et 2 à l'administration de biens :

- LogiCap
- LogiCap Normandie
- SACICAP Le Havre Normandie
- LogiH Promotion Immobilière et Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en Ile-de-France
- LogiH Normandie Promotion Immobilière et Maîtrise d'Ouvrage Déléguée en Normandie
- CitAme aménageur
- Immo de France Paris Ile-de-France Administration de Biens et CPH Immobilier

Le Groupe détient également par le biais de LogiCap Normandie et de la SACICAP Le Havre Normandie, une participation significative mais qui reste minoritaire dans Immo de France Normandie (44,3 %) qui exerce également l'activité d'administration de biens.

ORGANIGRAMME DU GROUPE « JURIDIQUE SIMPLIFIÉ »



C – LA SACICAP LE HAVRE NORMANDIE

1- Les Missions sociales

Les engagements et les dépenses des exercices antérieurs en matière de missions sociales étant très largement supérieurs aux obligations de la SACICAP Le Havre-Normandie, les opérateurs ont été informés en début d'exercice que la prise de dossiers se limiterait au PIG Départemental pour le préfinancement des particuliers et concernant les copropriétés, celles-ci seraient préfinancer dans le cadre d'une demande d'intervention de la Communauté d'agglomération "LE HAVRE Seine Métropole". Par ailleurs divers échanges ont eu lieu avec les élus et services afin qu'en contrepartie des Missions Sociales, la SACICAP puisse participer aux appels d'offre sur les opérations Immobilières afin d'initier un cercle vertueux : Activité immobilière = Résultat pour la SACICAP = Plus d'engagement dans les missions sociales.

Ceci correspond à l'esprit de la troisième convention signée par Procivis avec les pouvoirs public, elle marque un tournant sur la notion de territorialité du Réseau ; Cette convention laisse de la liberté aux SACICAP. Elles ont vocation à poursuivre leur soutien aux politiques de l'Habitat dans leurs territoires suivant 2 grands axes : la production (produire du logement social : BRS / PSLA / prêt accession) et la rénovation (Plan Initiatives Copropriétés (grosse urgence politique), Rénovation énergétique (préfinancement ma prime rénov...), Aménagement du territoire, Logements adaptés et décents).

Objectifs et réalisé en 2024

Le nouvel objectif pour la période 2023-2030 est de 500 M€ sur 8 ans (vs 380 M€ sur 5 ans) et la création de 4 000 logements en accession sociale (BRS, PSLA, TVA réduite).

Les objectifs de décaissement pour l'année 2024 concernant le Groupe Polylogis sont de :

- 150 000 € pour la SACICAP Le Havre-Normandie
- 2 000 000 € pour LogiCap
- 1 000 000 € pour LogiCap Normandie

Soit un objectif total pour le Groupe de 3 150 000 €/an.

La SACICAP Le Havre-Normandie a opté principalement pour le préfinancement des subventions de l'habitat individuel et de quelques copropriétés dégradées et en difficulté, la situation est la suivante :

En Prêts :

- Antérieurement à 2024, 7 prêts sont toujours en cours d'amortissement et le capital restant dû est de 27 452,13 €. 2 dossiers ont été soldés au cours de l'exercice.
- 3 dossiers présentent un retard cumulé de 6 085,90 € entièrement provisionné.
- Aucun prêt n'a été attribué en 2024.

Au total l'encours restant dû au 31 décembre 2024 est de 33 538,03 € y compris les arriérés de paiements.

En Caisse d'avance individuelle :

- Antérieurement à 2024, le nombre de dossiers toujours en cours est de 62. Au 31 décembre, 8 dossiers ne sont pas totalement débloqués pour 19 874,08 € et 27 dossiers ont été remboursés dans l'année, 35 ne sont pas soldés pour un montant restant à percevoir de **378 461,75 €**.
- En 2024, 6 dossiers ont été accordés pour un engagement de **222 262 €**. Au 31 décembre, 3 dossiers ne sont pas totalement débloqués pour 8 673,69 € et 1 est toujours en engagement pour 32 083 € soit un reste à débloquent total de **40 756,69 €**. Les débloqués ont représenté 181 505,31 €. Un dossier a été remboursé dans l'année pour 39 000 € de ce fait il reste à percevoir **142 505,31 €**.

- **Au total :**
 - o L'engagement 2024 est de 222 262 € contre 869 732 € en 2023.
 - o Le reste à débloquer est de 60 630,77 € contre 142 409 € en 2023.
 - o Le reste à percevoir est de 520 967,06 € contre 653 795 € en 2023.

En copropriétés antérieurement à 2024 :

- 149 Boulevard de Gravelle : 0 € remboursé en 2023
- Grigny 2 : 150 000 € toujours en cours pour 150 000 €
- 36 rue Lesueur : 0 € soldé en 2024 110 874 €
- 50 Rue Massillon : 241 991,94 € reste à débloquer 6 592,06 €

Total de l'encours restant dus : 391 991,94 €
Total du reste à débloquer : 6 592,06 €

Engagement au titre de 2024 :

- 88 Rue Jean-Jacques Rousseau : 110 874 € non encore utilisés
- 146 Bd de Strasbourg : 129 537 € non encore utilisés
- 26 Rue Dumé d'Aprémont : 134 489 € non encore utilisés

Au total l'engagement 2024 est de 374 900 € dont la totalité reste à débloquer.

En cumul, la SACICAP Le Havre-Normandie a engagé en 2024 : 597 162 € contre 1 172 527 € en 2023.

En cumul, l'encours restant dû au 31 décembre 2024 s'élève à 946 497,03 € contre 1 163 266 € en 2023.

En cumul, le reste à débloquer au 31 décembre 2024 s'élève à 442 122,83 €.

2- Activité Immobilière

L'entrée de la SACICAP Le Havre-Normandie dans le Groupe Polylogis a permis de lancer le développement de cette activité par une prospection essentiellement sur Le Havre.

Pour la partie opérationnelle, la SACICAP s'appuie sur le service développement de LogiH Normandie. Plusieurs études sont en cours à différentes phases mais aucune n'est en situation d'être lancée.

Toutefois la SACICAP participera dès 2025 avec des participations minoritaires, à deux SCCV de promotion immobilière lancées par Logicap Normandie et Logih Normandie. Il s'agit :

- SCCV Le Houlme rue du Général de Gaulle
- SCCV Préaux Petit Pré

Ainsi la SACICAP Le Havre Normandie contribue au développement du Groupe Polylogis en prenant des participations minoritaires et en apportant sa quote-part de fonds propre aux opérations.

3- Autres faits marquants de l'exercice :

- Versement en fin d'année 2024 de la 2^{ème} partie de l'apport en capital pour 350 K€, réparti comme suit :
 - LogiRep 125 K€
 - LogiRys 125 K€
 - LogiCap 50 K€
 - LogiCap N 50 K€
- Souscription au capital d'Immo de France Normandie par Le Havre Normandie de 72 713 actions de 10 € soit 727 130 €.

Partie 2 : Comptes sociaux

Les comptes sont présentés selon le plan comptable général et dans le respect des principes de prudence, d'indépendance des exercices, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et de non-compensation.

A – BILAN ET COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE 2024

1- Bilan (en K€)

ACTIF (en K€)	2024	2023	PASSIF (en K€)	2024	2023
Actifs nets immobilisés	3 726	3 207	Capitaux propres	4 276	4 287
Actifs circulants	571	1 133	Provisions pour risques et charges		
			Dettes (toutes à moins d'un an)	21	53
TOTAL Général	4 297	4 340	TOTAL Général	4 297	4 340

A l'actif

- L'actif immobilisé de 3 726 K€ contre 3 207 K€ en 2023, il concerne principalement : les immobilisations financières dont CIFD pour 390 K€ de participations nette, inchangé en 2024, Procvivis Immobilier pour 309 K€, IDFN pour 2 059 K€ comprenant la souscription à l'augmentation de capital pour 727 K€ et 931 K€ de prêts ou avances aux missions sociales déduction faite de 9 K€ de provisions pour pertes éventuelles sur des douteux, contre 1 142 K€ en 2023.
- Le poste actif circulant de 571 K€ contre 1 133 K€ en 2023 concerne essentiellement les autres Créances pour 56 K€ et 515 K€ de disponibilités contre 772 K€ en 2023.
- La diminution étant due principalement au versement de la souscription en décembre de l'augmentation de capital d'IDFN.

Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 4 276 K€ contre 4 287 K€ en 2023, la différence provient du résultat déficitaire de l'exercice de 11 K€.
- Les dettes s'élèvent à 21 K€ contre 53 K€ en 2023. Elles concernent diverses sommes en attente de paiement.

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la société s'élève à 4 297 272,84 € contre 4 340 242,38 € pour l'exercice précédent.

2- Compte de résultat

A noter en préambule que les factures sont comptabilisées en HT à partir de cet exercice, la part de TVA ne pouvant être récupérée étant provisionnée dans les comptes.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- Les produits d'exploitation s'élèvent à 24 202 € contre 12 580 € au titre de l'exercice précédent. En 2024 ils concernent pour l'essentiel la refacturation de prestations de services à IDFN pour 10 280 € contre 11 749 € en 2023 et des reprises de

provisions/transfert de charges pour 11 510 € et enfin d'autres produits pour 2 412 € €.

- Les charges d'exploitation s'élèvent à 108 015 € contre 141 848 € en 2023. Elles concernent principalement les services extérieurs 80 702 € contre 135 402 € en 2023. Les postes principaux concernent la cotisation à Procivis UES-AP pour 58 488 €, des honoraires pour 12 038 € et d'autres charges pour 10 176 € contre 54 271 € en 2023.
- Ainsi, le résultat d'exploitation ressort à – 83 813 € contre - 129 268 € au titre de l'exercice 2023.
- Le résultat financier ressort à 72 814 € contre 27 046 € au titre de l'exercice précédent. Il est composé uniquement de produits financiers dont 59 936 € de dividendes reçus d'Immo de France Normandie et de 12 877 € d'intérêts sur placements de la trésorerie.
- Ainsi le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à - 10 999 € contre - 102 221 € pour l'exercice précédent.
- Le Résultat exceptionnel est nul contre - 7 300 € en 2023.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par une perte de 10 998,84 € contre une perte de 109 522,18 € au titre de l'exercice 2023.

B – AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice 2024 s'élevant à - 10 998,84 € ainsi :

- **En diminution des réserves statutaires ou contractuelles : - 10 998,84 €**

C – DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous rappelons les sommes distribuées à titre de dividendes, au titre des trois précédents exercices :

Exercice	Dividendes
2023	0
2022	0
2021	0

Partie 3 : informations relatives aux filiales et participations

A- LE RESEAU PROCIVIS

Le réseau est composé de 42 SACICAP (Société Anonyme Coopérative d'Intérêts Collectifs pour l'Accession Sociale à la Propriété), membre du réseau **Procivis UES-AP** (Union d'Economie Sociale pour l'Accession à la Propriété).

PROCIVIS UES-AP :

Procivis UES-AP a pour objet la politique et l'organisation du réseau ;

- Il anime le réseau, veille à sa cohésion, accompagne son développement et assure une communication interne et externe.
- Il est le garant de la continuité de l'activité missions sociales.
- Il régule le réseau avec la délivrance des avis préalable et la mise en œuvre de procédures d'alerte.

Le 21 février 2024, lors d'une réunion d'échange, nous a été présenté un projet de convention entre le réseau Procivis et la délégation interministérielle au logement des agents publics (DILOAP).

La Convention a pour objet de définir les champs d'intervention du partenariat entre Procivis et la **DILOAP et la déclinaison opérationnelle que ce partenariat peut prendre en vue de favoriser le logement des agents publics.**

- Information des agents publics sur l'offre de logements disponibles
- Accompagnement des agents publics et offre préférentielle Procivis

Utilisation du foncier public au profit du logement des agents publics

En septembre 2024, les équipes de Procivis ont rencontré les équipes d'EDF en charge du déploiement des EPR dans les territoires. Les besoins en logement sont énormes : 10 000 personnes vont travailler sur chacun des chantiers.

Trois territoires sont concernés dans un premier temps : Penly en Normandie, Saint-Vulbas dans l'Ain, Gravelines dans le Nord. Le Groupe se positionnerait sur Penly.

Yannick Borde (Président de Procivis) s'est vu confier la présidence d'une mission flash sur le sujet de la création d'une banque de la rénovation (énergétique) des logements par les ministres du Logement, de l'Économie, de l'Écologie et de l'Énergie. Cette mission compte également :

- Deux sénatrices, Amel Gacquerre et Marianne Margaté, respectivement Présidente et rapporteure de la commission d'enquête sur la paupérisation des copropriétés,
- Kosta Kastrinidis, directeur des prêts de Banque des territoires,
- Danielle Dubrac, Présidente de l'Unis.

Cette mission est une opportunité exceptionnelle de promouvoir et de parfaire notre idée de créer un outil de place pour financer la rénovation des logements.

Les chiffres de l'activité du réseau à fin 2024 :

- + 25 % (3 726 réservations) pour le réseau vs - 6 % en France
- Mise en commercialisation – 28 % (1 338 mises en commercialisation)
- Stock à l'offre 4 459 logts en recule avec 12 mois d'écoulement vs 17 en décembre 2023
- 4 180 ventes (+ 15 %)
- 4 287 livraisons (+ 5 %)
- Mise en commercialisation lots à bâtir : 379 lots (vs 1 053 en 2023)

- Offre de lots : 1 626 lots (4 ans d'écoulement)
- Actes signés : 419 lots (- 44 %)
- Acte MI : 958 ventes MI (- 10 % vs - 13,2 % pour le marché)
- 3 525 transactions (- 6 %) en amélioration tout au long de 2024
- 13 715 locations en 2024 (- 7 %)
- 75 873 lots en gérance, reste stable
- Syndic + 8 % 392 718 lots
- Missions sociales : 78 223 674 € pour un objectif annuel de 62 500 000 € (125 %)

B – CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD :

Le 22 mai 2024 a eu lieu l'Assemblée Générale de CIFD.

Les comptes sociaux ont été présentés et approuvés.

La perte de l'exercice 2023, s'élevant à 18 864 480,54 € (vs 87 893 233,83 € en 2022), est en totalité affectée en report à nouveau.

Le solde débiteur inscrit au compte « report à nouveau » (soit - 18 864 480,54 €) est imputé sur le compte « Autres réserves » qui, de ce fait, s'élève à 59 399 149,22 €.

Il a été décidé de ne procéder à aucune distribution additionnelle ni de dépréciation des titres pour 2024, la valeur de ceux-ci restant fixée à 0,68 € /action.

Le projet de fusion entre CIFD et la SNC Crédit Immobilier de France Management a été approuvé.

C – CAUTIALIS :

Entrée en gestion extinctive fin 2016, CAUTIALIS a presque achevé son action d'apurement de ses encours. Ainsi, au 31 décembre 2024, l'encours résiduel de la Société ne concernait plus que 6 dossiers (exclusivement des dossiers contentieux en instances judiciaires et/ou tentative de protocole transactionnel).

En 2024, le résultat net de CAUTIALIS a pu être arrêté au niveau positif de 376 K€ grâce aux produits financiers de placements.

Après une première réduction de capital social de 12 millions d'euros en 2019, et la restitution progressive des fonds de garantie aux sociétaires, le niveau des fonds propres s'élève à 29,1 M€ au 31 décembre 2024.

En raison du statut coopératif juridiquement contraignant de CAUTIALIS, aucune réduction supplémentaire de capital ne sera désormais possible.

Fortes d'engagements devenus infimes, CAUTIALIS a engagé avec l'ACPR des discussions en vue d'obtenir un retrait amiable d'agrément, condition nécessaire pour entrer dans un processus de dissolution liquidation.

CAUTIALIS est également entrée en discussions avec CEGC pour organiser le transfert sur cette dernière des encours résiduels encore actifs. Le protocole d'accord avec CEGC a pu être signé en mars 2025. Tous les bénéficiaires de garanties vont donc prochainement bénéficier de la garantie CEGC.

D – IMMO DE FRANCE NORMANDIE :

Cette filiale est détenue à 95 % par les 5 SACICAP de Normandie et à 5 % par Procivis Immobilier. LE Havre Normandie détient une participation de 16,91 % du capital soit 2 059 050 € sur un capital de 12 175 500 €.

Evènements importants intervenus au cours de l'exercice

1. La société a réalisé une opération de croissance externe en 2024 :
 - L'acquisition, le 31 octobre 2024, du fonds de commerce de la société Rouen Immo Plus, société exerçant des activités de gestion locative (199 lots) et de transaction. Le prix d'acquisition s'est élevé à 240 K€.
2. La filiale Cabinet Delabove a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec Immo de France Normandie à effet du 1^{er} janvier 2024.
3. Il a été décidé d'une augmentation de capital lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2024 d'un montant de 4 300 000 euros afin de financer l'acquisition du Cabinet Aumond Gibon Prairie intervenue le 17 janvier 2025, pour la somme de 5.800 K€. Cette Société exploite à Caen un portefeuille de copropriétés (8200 lots), un portefeuille de baux d'habitation (1200 lots), un portefeuille de baux ruraux (500 lots). Elle exerce également le métier de la transaction, avec 3 négociateurs.

Activité et résultat

IDFN :

Le chiffre d'affaires 2024 s'est inscrit à 6 499 K€, contre 6 127 K€ en 2023. Cette croissance résulte, d'une part, de la fusion avec le Cabinet DELABOVE (apport de l'ordre de 300 K€ de chiffre d'affaires) et, d'autre part, de la progression du chiffre d'affaires transaction. En effet, celui-ci a progressé de 18 %, soit près de 200 K€, dans un marché en fort recul – de l'ordre de 17 %.

Le résultat net de la Société, s'est établi à 591 K€ en 2024 contre 438 K€ en 2023.

Les capitaux propres d'IDFN s'établissent avant distribution à 14 092 K€ fin 2024, avec un endettement de 595 K€ et une trésorerie propre de 1 381 K€. Une augmentation de capital de 4 300 K€ a été effectuée en fin d'exercice pour préparer l'acquisition du Cabinet Aumond Gibon Prairie à Caen.

Au titre de son dernier exercice clos le 31 décembre 2024, le chiffre d'affaires de GILBERT PIERRE IMMOBILIER s'élève à 1 762 K€ (contre 1.603 K€ en 2023).

Cette progression, alliée à une réduction des charges (restructuration 2023) a permis au résultat net de progresser en 2024 : 254 K€ contre 166 K€ en 2023

Consolidé :

Consolidé Groupe IDFN 2024 (en €)						
Sociétés	CA HT	2024/2023	Résultat Net	2024/2023	RN consolidé*	2024/2023
Immo de France Normandie	6 499 210	1,3% **	591 815	35,1%		-
Gilbert Pierre Immobilier	1 762 229	10,0%	254 204	53,0%		-
Carpentier Assurances	160 470	-10,0%	105 520	-11,2%		-
Total consolidé	8 421 909	2,7%	-	-	833 539	36,0%
Résultat consolidé / Chiffres d'affaires					9,9%	

* Elimination du dividende Carpentier Assurances du résultat IDFN

** Le CA 2023 intègre IDFN + Delabove

La consolidation des activités conduit à une progression du chiffre d'affaires de 2.7% et à un résultat net supérieur à 800 K€.

Développement - Perspectives 2025 :

Les travaux de des opérations de Préaux, le Houleme et Deville devraient être lancés en cours d'année. Nous avons de bons espoirs sur deux dossiers de consultation de la métropole du Havre.

[Partie 4 : Administration de la société

A – CONSEIL D’ADMINISTRATION

Composition du Conseil d’Administration

La composition du Conseil au 31 décembre 2024 est la suivante :

Administrateurs	Représenté par	Date de renouvellement arrêté des comptes 2024 (AG 2025)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2025 (AG 2026)	Date de renouvellement arrêté des comptes 2026 (AG 2027)
Monsieur William BORDEAUX				X
Monsieur Michel PRIGENT			X	
Monsieur Michel TIFFON		X		
Monsieur Bernard MARGUET				X
Monsieur Jean-Marcel LEMETAIS			X	
Madame Karine JULIEN-ELKAÏM			X	
Monsieur René LEBLANC			X	
LOGIREP	Monsieur Cédric LORET		X	
LOGIRYS	Monsieur Christian GIUGANTI		X	
LOGICAP	Monsieur Jean-Christophe PICHON		X	
LOGICAP Normandie	Monsieur Franck GIROUARD		X	

<u>COMMISSAIRES AUX COMPTES</u>		
DK PARTNERS FIDUCIAIRE EXPERTISES CONSEILS	Monsieur Jean-François MAGAT Madame Corinne MARTIAL	Date de renouvellement Arrêté des comptes 2029 (AG 2030)

<u>REVISEURS</u>		
ACTHEOS	ROUXEL-TANGUY et associé	Date de renouvellement Arrêté des comptes 2028 (AG 2029)
EXPONENS	Monsieur Yvan CORBIC	Date de renouvellement Arrêté des comptes 2028 (AG 2029)

B - RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE

Selon l’article L 225-102-1 du Code du Commerce, le rapport du Conseil d’Administration comprend également en annexe, la liste de l’ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société pour chacun des mandataires durant l’exercice.

Choix de la modalité d’exercice de la Direction Générale :

Depuis le 5 juin 2023, le Conseil d’Administration s’est prononcé pour la séparation des fonctions de Président du Conseil d’Administration et de Directeur Général exercées par Monsieur William BORDEAUX en nommant à la Direction Général Monsieur René LEBLANC et Monsieur Bruno MOSCARDINI en qualité de Directeur Général Délégué.

Conventions en cours en 2024 :

- Refacturation par la SACICAP à IDF Normandie de prestations de services.

Les conventions règlementées sont communiquées aux Commissaires aux Comptes et celles-ci font l’objet d’un rapport spécial joint en annexe.

C - MANDATS ET RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Au 31 décembre 2024, le commissaire aux comptes est FIDUCIAIRE EXPERTISE CONSEILS - DK PARTNERS.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, nous tenons à votre disposition les rapports des Commissaires aux Comptes.

Par ailleurs, nous vous indiquons que la liste et l'objet des conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications sont significatives pour les parties, ont été communiqués aux Administrateurs et aux Commissaires aux Comptes.

Partie 5 : Informations relatives au capital

A - CAPITAL SOCIAL

Conformément aux dispositions de l'article L. 233-13 du Code de commerce et compte tenu des informations reçues en application des articles L. 233-7 et L. 233-12 dudit Code, il est indiqué en annexe l'identité des principaux actionnaires de la société.

Nous vous informons de l'identité des personnes possédant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social.

Au 31 décembre 2024, la situation est la suivante :

- Personnes disposant de plus du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social : LogiRep et LogiRys.
- Personnes disposant de plus du dixième du capital social : LogiCap et LogiCap Normandie.
- Personnes disposant de plus du vingtième du capital social : Néant

Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à **720 894 €** pour **240 298 actions**.

Il est rappelé que chaque associé dispose d'une voix à l'Assemblée.

Des collèges sont institués pour organiser les droits de vote et maintenir l'équilibre entre les associés, en tenant compte notamment de l'implication passée et future des associés dans la conduite du projet économique et social de la société :

- **Collège 1** : composé des accédants et autres bénéficiaires (cat. 1) et des salariés de la SACICAP (cat. 1) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège 2** : composé des partenaires directement impliqués dans le projet (cat. 6) et des porteurs de capital (cat. 8) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège 3** : composé des Organismes de développement de l'habitat social (cat. 4) dispose de **50 % des droits de vote**,
- **Collège 4** : composé des Partenaires membre du réseau (cat. 11) dispose de **10 % de droits de vote**,
- **Collège 5** : composé des Personnalités qualifiées (cat. 5), Partenaires apporteurs de compétences (cat. 7), Partenaires économique privés (cat. 8), Partenaires économiques publics (cat. 9) dispose de **10 % des droits de vote**.
- **Collège 6** : composé des Collectivités territoriales (cat. 3) dispose de **10 % de droits de vote**,

B - ACTIONNARIAT SALARIE

- En 2024, la SACICAP Le Havre-Normandie ne compte pas de salarié.

Partie 6 : Informations sur les délais de paiement

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4, I du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement des clients et des fournisseurs en indiquant le nombre et le montant total des factures reçues et non réglées au 31 décembre 2024 dont le terme est échu. (Tab prévu au I de l'article D 441-4).

Les délais de paiement sont normaux.

	<30 jours		De 30 à 60 jours		>60 jours		Total	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Dettes fournisseurs à échoir		8 K€	18 K€				18 K€	8 K€
Créances clients à échoirs				Néant				Néant

[Partie 7 : Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice Perspectives d'avenir

A – EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Pas d'évènement particulier à signaler depuis la clôture.

B – PERSPECTIVES D'AVENIR 2025 :

- Poursuite des opérations de promotion immobilière au travers de sa filiale LogiH Normandie et développement de cette activité afin d'atteindre plus de 150 logements livrés annuellement.

Ce choix de développement se fait sans sous-estimer la conjoncture fluctuante et incertaine. Cela conduit à engager – donc à risque – en amont les études nécessaires pour confirmer les hypothèses prises en Comité d'Investissement mais en évitant d'être engagé de façon définitive dans nos opérations (pas d'achat sans conditions sauf avis contraire du CI).

La structure de promotion est en redéveloppement, cela implique pour les prochaines années des investissements (dont structurels) qui ne seront pas couverts par le développement passé (peu de logements en portefeuille actuellement sur des opérations peu rentables) qui seront donc à risque.

Un retournement majeur de conjoncture, qui ne peut pas être écarté, se traduirait alors par des pertes correspondant aux études abandonnées et aux frais de structure non couverts, mais en se gardant de devoir supporter le poids, beaucoup plus lourd d'actifs immobiliers (terrains, constructions) dont la valeur se révélerait trop supérieure à celle d'un marché alors effondré.

C'est un choix qui est assumé par l'ensemble du Conseil d'Administration pour s'inscrire dans la vocation de la société et atteindre les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.

- Soutien à la filiale Immo de France Normandie pour la poursuite de son développement.
- Poursuite des missions sociales afin d'atteindre les nouveaux objectifs fixés par la convention signée avec l'Etat et déclinée par Procivis UES-AP pour chaque SACICAP.



Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété
Au capital variable
Siège social : LA HUNE – 154 rue Victor Hugo
76600 LE HAVRE
357 504 018 RCS LE HAVRE

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
EN DATE DU 11 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le onze juin,
A seize heures trente,

Les associés de la SACICAP Le Havre-Normandie, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accèsion à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte à 16 heures 30 à LA HUNE, 154 rue Victor Hugo LE HAVRE (76), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 21 mai 2024 adressée à chaque associé nominativement.

Il est établi une feuille de présence qui est émargée par chaque associé présent, au moment de son entrée en séance, tant à titre personnel que comme mandataire.

L'Assemblée est présidée par Monsieur William BORDEAUX, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, représentant LogiRep, et Monsieur Christian GIUGANTI, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 83 365 voix et acceptant cette fonction, sont désignés en qualité de scrutateurs.

Monsieur Franck GIROUARD est désigné secrétaire.

Le cabinet FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT, commissaire aux comptes titulaire convoqué par lettre recommandée avec accusé réception en date du 21 mai 2025, a fourni ses rapports qui n'apportent pas de remarques sur les comptes et les conventions règlementées.

La feuille de présence certifiée exacte par les membres du Bureau, permet de constater que les associés présents et représentés possèdent ensemble 238 438 parts sur les 240 276 parts composant le capital social.

Le Bureau constate que les collèges 1 et 6 ne sont pas représentés.

Etant constaté que :

- Plus d'un cinquième des parts sociales ayant le droit de vote à l'Assemblée Générale Ordinaire sont réunis, et plus d'un cinquième du Collège 3 (50 % des droits de vote) sont présents ou représentés,
- Plus du quart des parts sociales ayant le droit de vote à l'Assemblée Générale Extraordinaire sont réunis, et plus d'un quart du Collège 3 (50 % des droits de vote) sont présents ou représentés,

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer sur l'ordre du jour. L'Assemblée Générale en prend acte.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- Les copies de la lettre de convocation adressée aux associés,
- La copie et l'avis de réception de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- La feuille de présence de l'Assemblée, les pouvoirs des actionnaires représentés, et la liste des associés,
- Les statuts actuels de la Société,
- Le rapport de gestion du Conseil d'administration sur l'exercice 2024,
- Les rapports du Commissaire aux comptes,
- Les comptes annuels de l'exercice 2024,
- Le texte des projets de résolutions soumis à l'Assemblée Générale Mixte.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés et au commissaire aux comptes ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Ordre du jour relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- 1- Lecture du rapport de gestion annuel et du rapport du Commissaire aux Comptes,
- 2- Approbation du bilan et des comptes sociaux de l'exercice 2024
- 3- Quitus aux administrateurs,
- 4- Lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes et approbation des conventions réglementées visées à l'article L225-38 du code de commerce,
- 5- Affectation du résultat de l'exercice,
- 6- Non renouvellement mandat Administrateur,
- 7- Fixation du montant global annuel de l'indemnité compensatrice alloué aux membres du Conseil d'Administration,
- 8- Affectation à la réserve de disponibilité,
- 9- Pouvoirs en vue des formalités.

Ordre du jour relevant de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 1- Modification des statuts, Article 21 Réunions, nous vous proposons d'autoriser de participer au Conseil d'Administration d'arrêté des comptes annuels en visioconférence,
- 2- Modification des statuts, Article 24 Direction générale, nous vous proposons de porter l'âge limite du Directeur Général fixé actuellement à 75 ans à 78 ans,
- 3- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président donne ensuite lecture du rapport de gestion et du rapport à l'Assemblée Générale.

Il donne ensuite la parole au Commissaire aux Comptes pour la lecture du rapport sur les comptes de l'exercice 2024 et du rapport spécial.

L'Assemblée ayant pris connaissance de l'ensemble des documents nécessaires à l'examen des résolutions, après avoir recueilli toutes les informations utiles et plus personne ne demandant la parole, le Président propose que chaque collègue se réunisse séparément afin de procéder au vote des résolutions proposées et de désigner un délégué chargé de rapporter, à l'Assemblée, ce vote du collègue.

Il est rappelé que, s'agissant des collègues dont aucun membre n'est présent, le Président de la société est, statutairement, le délégué chargé de rapporter le vote des associés représentés ou ayant voté par correspondance.

Le Président met ensuite successivement aux voix les résolutions suivantes :

[...]

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, et après avoir constaté que le bilan de l'exercice 2024 fait apparaître un déficit de – 10 998,84 €, décide d'affecter le résultat conformément aux dispositions statutaires comme suit :

En diminution des réserves statutaires ou contractuelles : - 10 998,84 €, le montant de celles-ci étant ramené de 2 729 777,24 € à 2 718 778,40 €.

A titre d'information, conformément à la loi, sont mentionnés ci-après les dividendes mis en paiement au titre des trois derniers exercices et le montant des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices selon qu'ils sont éligibles ou non à la réfaction de 40 % mentionnée au 2° du 3 de l'article 158 du Code Général des Impôts :

Exercice	Dividendes
2023	0
2022	0
2021	0

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	10%			
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	50 %	Adoptées		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %	Adoptée		
Collège 6	10 %			
TOTAUX	100 %			

Cette résolution est adoptée à l'unanimité par les associés présents et représentés votant par collège comme ci-dessus.

[...]

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'est attribué aucune distribution de dividendes pour l'exercice 2024. Aussi, l'enveloppe de réserve de disponibilités sera dotée de 0 euros.

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	10%			
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	50 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %	Adoptée		
Collège 6	10 %			
TOTAUX	100 %			

Cette résolution est adoptée à l'unanimité par les associés présents et représentés votant par collège comme ci-dessus.

SEPTIEME RESOLUTION

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou extrait conforme du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir les formalités afférentes aux résolutions adoptées.

	Droits de vote	Pour	Contre	Abstention
Collège 1	10%			
Collège 2	10 %	Adoptée		
Collège 3	50 %	Adoptée		
Collège 4	10 %	Adoptée		
Collège 5	10 %	Adoptée		
Collège 6	10 %			
TOTAUX	100 %			

Cette résolution est adoptée à l'unanimité par les associés présents et représentés votant par collège comme ci-dessus.

[...]

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, le Président lève la séance à 17 heures 30.

Fait à Le Havre, le 11 juin 2025
Pour extrait certifié conforme à l'original

René LEBLANC
Directeur Général Le Havre Normandie



A handwritten signature in black ink, appearing to be 'René Leblanc', written in a cursive style.