

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

LogiCap Normandie

Société anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif

pour l'Accession à la propriété à capital variable

27 rue Raymond Aron – 76 130 MONT SAINT AIGNAN

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 société LogiCap 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 LogiCap 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 ainsi que la prise en compte des résultats des SCI l'année même de leur réalisation dans le résultat financier de LogiCap Normandie.

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

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 23 mai 2025

FIDUCIAIRE EXPERTISE AUDIT
Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Signé par Jean-Francois Magat
Le 23/05/2025

ID: tx_xY7YkMZ527oB



Jean-François MAGAT

Signé par Corinne Martial Magninat
Le 23/05/2025

ID: tx_xY7YkMZ527oB



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-

LogiCap Normandie 2024-Comptes annuels.



SACICAP au capital de 15.592.700,70 Euros
27, rue Raymond Aron – 76130 Mont-Saint-Aignan

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				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 125 868	6 782	12 119 083	12 526 837
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	49 278 001	45 307 551	3 970 450	3 746 601
Prêts	4 195 678	62 949	4 132 729	4 183 068
Autres immobilisations financières	1 178 010		1 178 010	1 530
TOTAL immobilisations financières :	66 777 554	45 377 283	21 400 271	20 458 035
ACTIF IMMOBILISÉ	66 777 554	45 377 283	21 400 271	20 458 035
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	227 903		227 903	203 012
Autres créances	1 636 511	540 795	1 145 717	2 766 373
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	1 914 415	540 795	1 373 620	2 969 385
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				1 000 000
Disponibilités	3 347 160		3 347 160	1 970 228
Charges constatées d'avance	2 246		2 246	
TOTAL disponibilités et divers :	3 349 406		3 349 406	2 970 228
ACTIF CIRCULANT	5 263 821	540 795	4 723 026	5 939 613
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	72 041 375	45 918 077	26 123 298	26 397 648

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 15 592 701	15 592 701	15 592 701
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	8 155 730	8 155 730
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	3 817	3 817
Réserves statutaires ou contractuelles	711 239	711 239
Réserves réglementées		
Autres réserves	328 040	328 040
Report à nouveau	(1 444 229)	(1 336 584)
Résultat de l'exercice	6 770	(107 645)
TOTAL situation nette :	23 354 068	23 347 298
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	23 354 068	23 347 298
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	90 000	210 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	90 000	210 000
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 471 467	2 617 622
TOTAL dettes financières :	2 471 467	2 617 622
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	4 810	4 810
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	84 134	90 857
Dettes fiscales et sociales	114 960	42 721
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		51 917
Autres dettes	3 860	32 423
TOTAL dettes diverses :	202 954	217 918
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	2 679 230	2 840 350
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	26 123 298	26 397 648

COMPTE DE RÉSULTAT (première 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	141 286		141 286	156 322
Chiffres d'affaires nets	141 286		141 286	156 322
Production stockée Production immobilisée Subventions d'exploitation Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges Autres produits			136 051 1	86 029 11
PRODUITS D'EXPLOITATION			277 338	242 363
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			185 821	221 821
TOTAL charges externes :			185 821	221 821
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			4 339	3 746
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements Charges sociales			252 136 66 709	63 877 33 750
TOTAL charges de personnel :			318 845	97 627
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations Dotations aux provisions sur immobilisations Dotations aux provisions sur actif circulant Dotations aux provisions pour risques et charges			8 027	
TOTAL dotations d'exploitation :			8 027	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			17 209	73 247
CHARGES D'EXPLOITATION			534 240	396 441
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(256 903)	(154 077)

COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(256 903)	(154 077)
Bénéfice attribué ou perte transférée	136 967	69 900
Perte supportée ou bénéfice transféré	110 352	119 350
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	19 947	178 215
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	98 363	285 402
Autres intérêts et produits assimilés	59 018	52 996
Reprises sur provisions et transferts de charges	227 938	6 486 783
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	405 267	7 003 395
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	3 735	264 853
Intérêts et charges assimilées	309 381	43 019
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	313 116	307 872
RÉSULTAT FINANCIER	92 150	6 695 524
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(138 138)	6 491 996
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	64 181	6 214
Produits exceptionnels sur opérations en capital	372 498	
Reprises sur provisions et transferts de charges	120 000	
	556 678	6 214
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 476	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	404 294	6 485 856
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		120 000
	411 770	6 605 856
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	144 908	(6 599 641)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	1 376 249	7 321 873
TOTAL DES CHARGES	1 369 479	7 429 518
BÉNÉFICE OU PERTE	6 770	(107 645)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

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

- Total du bilan	26.123.297,59 €
- Capitaux propres	23.354.067,60 €
- Bénéfice de l'exercice	6.770,02 €

La présentation adoptée pour l'annexe, qui fait partie intégrante des comptes annuels, se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans un chapitre :

- 1 - Principes, règles et méthodes comptables,
- 2 - Notes sur le bilan,
- 3 - Notes sur le compte de résultat,
- 4 - Autres informations.

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Le bilan et le compte de résultat 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 « LogiCap Normandie » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».
- 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.

CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan**2.1- Immobilisations**

Postes	2023	Entrées	Transfert	Sorties	2024
Logiciels	0				0
Total 1	0	0	0	0	0
Matériel de bureau	0				0
Mobilier	0				0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0
Participations	0				0
Autres participations	12 529 886	274		404 294	12 125 866
Autres titres	49 054 152	258 336		34 487	49 278 001
Prêts	4 473 953	1 629 933		1 908 208	4 195 678
Dépôts versés	1 530				1 530
Autres créances	0	1 176 480			1 176 480
Immobilisations financières	66 059 521	3 065 023	0	2 346 989	66 777 554
IMMOBILISATIONS	66 059 521	3 065 023	0	2 346 989	66 777 554

Matériel de bureau	0				0
Mobilier	0				0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0
Autres participations	3 049	3 733			6 782
Autres titres	45 307 551				45 307 551
Prêts	290 886			227 936	62 949
Dépôts versés	0				0
	0	0	0	0	0

Provisions	45 601 486	3 733	0	227 936	45 377 283
------------	------------	-------	---	---------	------------

VALEUR NETTE	20 458 035				21 400 271
---------------------	-------------------	--	--	--	-------------------

*Immobilisations financières**Liste des filiales et participations*

Sociétés	Informations relatives aux sociétés			
	Capital	Autres capitaux propres	Dernier Résultat connu	% détenu
FILIALES (détenues à plus de 50%)				
LOGIH Normandie	8 500 000	-1 033 106	132 666	95,00%
SCI Georges d'Ambroise	1 524			100,00%
SCI La Manche	1 524	-406 510 €	-2 421	99,00%
SCI Le Trocadéro	1 524			100,00%
PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50%)				
IMMO DE France Normandie	12 175 500	1 324 725	591 816	27,35%
HLM SOLILOGIS	3 836 148	-1 075 347	-14 260	26,75%
SCCV Franqueville St Pierre Edenparck	200		-36 225	49,00%
SACICAP Le Havre Normandie	720 894	3 565 992	-10 999	13,87%
SCCV Louviers Ilôt E	200		-38 338	49,00%
SCCV Louviers Ilôt F	200		-3 099	49,00%
SCCV Louviers porte de l'Eau	200		248 389	49,00%
SCCV Rouen Les Broches	200		3 994	49,00%
SCCV Résidence Jeanne d'Arc	200		22 506	49,00%
SCCV La Poste Louviers	200		-22 457	49,00%
SCCV Darnetal Vallée du Robec	200		-92 424	49,00%
SCCV Deville Louis Pelletier	200		-9 927	49,00%
SCCV Préaux Petit Pré	200		-5 822	44,00%
SCCV Le Houlme rue du Gl de Gaulle	200		0	44,00%
SCCV Rouen Estouteville	200		-44 166	14,00%

Titres LOGIH Normandie :

La société s'est évertuée en 2024 et dans la continuité de 2023 à mieux évaluer ses opérations (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et à relancer le développement des opérations.

La société reste sur des objectifs futurs d'une production avoisinant les 150 logements par an.

En 2024, 254 logements ont été signés en promesse de vente. L'objectif d'amélioration des marges sur les opérations de Louviers ilots E et F, ainsi que Franqueville ont été réalisés et elles devraient être livrées en 2025 et tout début 2026. Ces nouveaux éléments offrent de meilleures perspectives financières pour les exercices 2025 et 2026.

Titres CIFD :

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 47 569 K€ et la valeur nette de 2 262 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.

2.2- Provisions

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2024.

RUBRIQUES	2023	Dotations	Reprises	2024
Provisions pour litiges	0			0
Provisions pour risques	0			0
Autres provisions pour risques	210 000		120 000	90 000
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	210 000	0	120 000	90 000
Provisions sur titres de participation	3 049	3 735	2	6 782
Provisions sur immobilisations financières	45 598 437		227 936	45 370 501
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur tiers c/c SCI	532 768	8 027		540 795
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	46 134 254	11 762	227 937	45 918 078
TOTAL GÉNÉRAL	46 344 254	11 762	347 937	46 008 078

Dotations et reprises d'exploitation
Dotations et reprises financiers
Dotations et reprises exceptionnels

8 027	
3 735	227 937
0	120 000

2.3.- 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				
Prêts gérés	4 195 678		4 195 678	
Autres immobilisations financières	1 178 010	1 176 480		1 530
Acomptes fournisseurs				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	227 903	227 903		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	117 892	117 892		
Etat : autres impôts et taxes	0			
Etat : divers	0			
Groupe et associés	1 501 681	134 696	1 366 986	
Débiteurs divers	66 939	66 939		
Charges constatées d'avance	2 246	2 246		
TOTAUX	7 290 348	1 726 155	5 562 663	1 530
Montant des prêts accordés dans l'exercice	1 629 933			
Montant des remboursements de l'exercice	1 687 636			
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				
Avances et acomptes clients	4 810	4 810		
Fournisseurs et comptes rattachés	84 134	84 134		
Personnel et comptes rattachés	11 500	11 500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	66 194	66 194		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	36 369	36 369		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	897	897		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	2 471 467	110 352	2 361 114	
Autres dettes	3 860	3 860		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	2 679 230	318 116	2 361 114	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

2.4- Capital social

	2023	Mouvement	2024
Nombre d'actions	326 891	0	326 891
Nominal	47,70	47,70	47,70
Capital	15 592 701	0	15 592 701

2.5- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	1 686 511			
TVA à déduire sur factures à payer			3 790	
SCI			134 696	
Disponibilités	3 347 160		4 666	
Fournisseurs		84 134		22 740
Clients	227 903	4 810		
Emprunts et dettes financières divers		2 471 467		110 352
Dettes fiscales et sociales		114 960		
Personnel				11 500
Charges sociales				6 299
Charges fiscales				141
Autres dettes		3 860		
Divers				

2.6- Charges et produits d'avance

Les charges et produits d'avance enregistrent, le cas échéant, 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 résultat3.1- Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est notamment constitué des prestations de services fournies aux entreprises du groupe, pour l'assistance à leur gestion.

3.2- Résultat financier

Le résultat financier trouve son origine principale dans la perception de dividendes ou des résultats des participations détenues.

Les statuts des filiales constituées sous forme civile contiennent une clause d'attribution des résultats, qui permet de prendre le bénéfice ou la perte de la SCI l'année même de sa réalisation dans les comptes annuels de « LogiCap Normandie ». Les résultats des SCI ne sont pris en compte l'année même de leur réalisation dans les comptes de « LogiCap Normandie » que si les assemblées générales des SCI se sont tenues avant l'arrêté des comptes de « LogiCap Normandie » et ont décidé de l'affectation des résultats aux associés. Le résultat des entreprises de promotion ou de lotissement auxquelles participe la société est constaté à l'achèvement, lors de la vente des lots. Les frais financiers courus pendant la période de production sont incorporés au coût de revient de leurs stocks.

3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice est détaillé ci-dessous :

Détail des charges et produits exceptionnels	2024	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes de tiers	7 476	64 181
Cession de titres	404 294	372 498
Provision pour risque social		120 000
TOTAUX	411 770	556 678

CHAPITRE 4 - Autres informations**4.1- Effectif de l'exercice**

L'effectif de la société, à la fin de l'exercice, est de 1 personne.

4.2- Information sur la situation fiscale différée

A la fin de 2024, le montant des déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun s'élève à 4.456.547 €.

4.3- Engagements reçus

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €.

Abandon de compte courant Coop&Castors en 2008 et 2009 pour une valeur de 380.000 €. La SCIC HLM SOLILOGIS est bénéficiaire de ces abandons de créances qui sont assortis d'une clause de retour à meilleure fortune.

4.4- Evènement post-clôture

Néant.



**RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 12 JUN 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 LOGICAP 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	9
B. AFFECTATION DU RESULTAT.....	9
C. DISTRIBUTIONS DE DIVIDENDES	10
Partie 3 – Informations relatives aux filiales et participations.....	11
A. LE RESEAU PROCIVIS.....	11
B. LA FONCIERE PROCIVIS.....	12
C. CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD	13
D. CAUTIALIS	13
E. IMMO DE FRANCE NORMANDIE	13
F. LOGIH NORMANDIE	15
Partie 4 - Administration de la société	16
A. CONSEIL D’ADMINISTRATION	16
B. RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D’ENTREPRISE.....	16
C. MANDAT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	17
Partie 5 – Informations relatives au capital social	18
A. CAPITAL SOCIAL	18
B. ACTIONNARIAT SALARIE.....	18
Partie 6 – Informations sur les délais de paiement.....	19
Partie 7 – Evénements importants survenus depuis la clôture de l’exercice	
Perspectives d’Avenir	20
A. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE	
L’EXERCICE	20
B. PERSPECTIVES D’AVENIR 2025.....	20

[Partie 1 : Conjuncture et Activité

A – LA CONJONCTURE EN 2024

1- Conjuncture :

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 33 000 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 restent 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, Scalix 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)

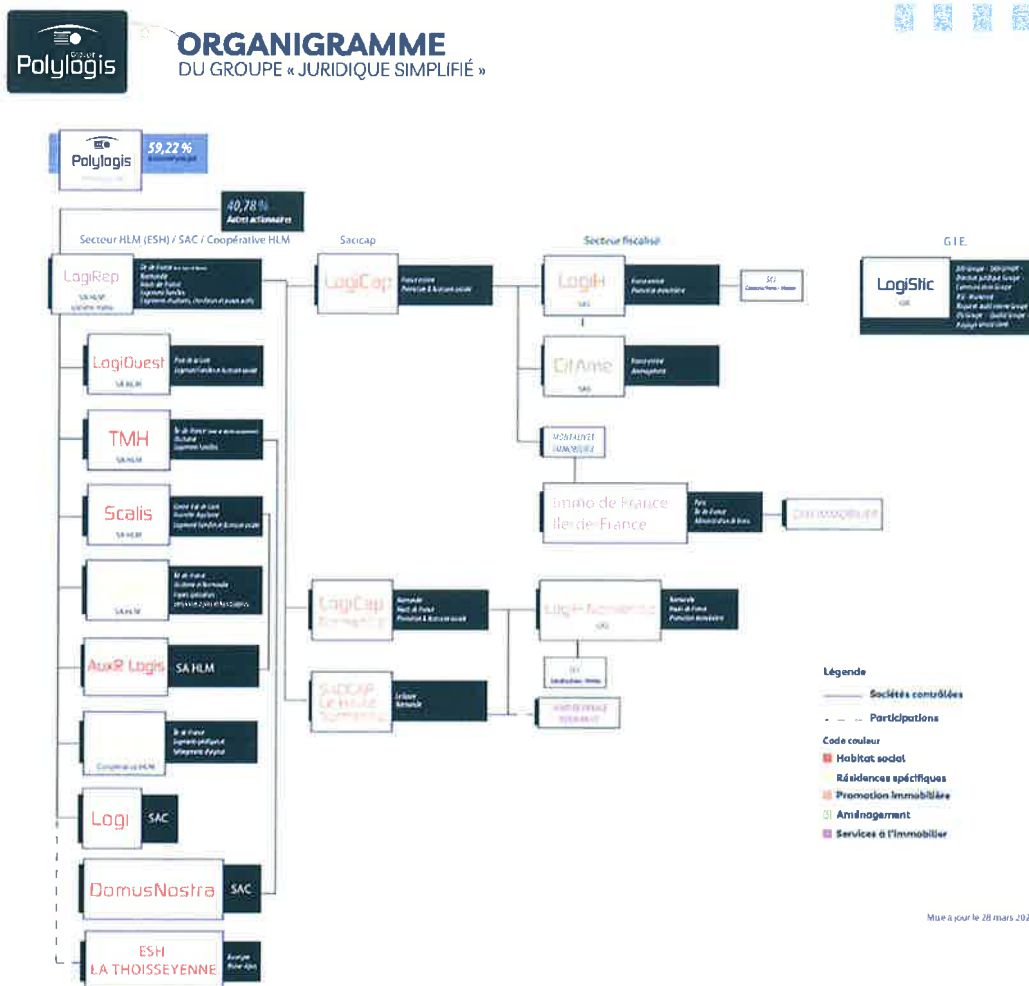
Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en livraison 151 logements.

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.





C – LA SACICAP LOGICAP NORMANDIE

1- Les Missions sociales

Les besoins identifiés étant supérieurs aux obligations des SACICAP du Groupe Polylogis, des partenariats avec d'autres SACICAP extérieures sont maintenus, notamment la SNCF HABITAT, nous la remercions de sa participation.

Objectifs et réalisé en 2024

Le réseau Procivis, réuni en Assemblée Générale Extraordinaire mardi 15 novembre 2022, a adopté à l'unanimité la nouvelle convention de partenariat avec l'État. Cette troisième convention marque un tournant dans les relations de Procivis avec les pouvoirs publics et insiste sur la notion de territorialité du Réseau ; avec une convention qui 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).

Cette troisième Convention avec l'Etat a été signée le 24 janvier 2023 par Yannick Borde, Président de Procivis UES-AP et Olivier Klein Ministre Délégué à la Ville et au Logement à l'occasion des vœux de Procivis.

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.

LogiCap Normandie a opté principalement pour le préfinancement des subventions des copropriétés dégradées et en difficulté.

La société a engagé au titre des diverses opérations en copropriétés dégradées 1 200 000 €.

Le montant des avances non remboursées au 31 décembre 2024 est de 4 061 000 €.

LogiCap Normandie est également intervenu dans le cadre des dossiers de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Sur 12 dossiers nouveaux représentant un montant global de 57 945,27 €, nous avons engagé au 31 décembre 2024 34 874,20 €. Sur les dossiers mis en force les années précédentes, il reste un encours de remboursement pour 49 497,33 € dont un dossier en souffrance datant de 2021 avec un remboursement en attente de 4 560 €.

Les encours de prêts Missions sociales à des particuliers s'élèvent au 31 décembre 2024 à 28 K€.

Il n'y a pas de retard de paiement.

L'encours de prêts est géré par la SACICAP Franche-Comté.

Pour l'année 2025 LogiCap Normandie poursuivra son engagement dans le cadre des dossiers de copropriétés qui lui ont déjà été présentés, notamment à Saint-Denis, Orly, Savigny-sur-Orge, Bois-Guillaume et Val-de-Reuil. Pour certaines copropriétés, nous devrions recevoir en début d'année 2025 l'encaissement des subventions ce qui permettra de répondre aux nouveaux dossiers.



2- Activité Immobilière

LogiCap Normandie détient des participations minoritaires dans des opérations initiées par sa filiale de promotion immobilière : LogiH Normandie.

Au cours de l'exercice, trois nouvelles SCCV ont été créées :

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

Dans le cadre de cette activité LogiCap Normandie contribue en prenant des participations minoritaires et en apportant sa quote-part de fonds propre aux opérations.

3- Autres faits marquants de l'exercice

L'opération Louviers Porte de l'eau a été livrée

-
- Cession à Procivis Immobilier par LogiCap Normandie de 22 500 parts de 10 € soit 2250 00 € de la société LogiH Normandie
-
- Acquisition par LogiCap Normandie de 32 142 parts de 7 € soit 224 994 € de Procivis Immobilier.
-
- Souscription par LogiCap Normandie de 117 648 actions de 10€ soit 1 176 480 € de Immo de France Normandie pour une prise d'effet au 8 janvier 2025.

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€)	2023	2024	PASSIF (en K€)	2023	2024
Actifs nets immobilisés	20 458	21 400	Capitaux propres	23 347	23 354
			Provisions pour risques et charges	210	90
Actifs circulants	5 940	4 723	Dettes (toutes à moins d'un an)	2 840	2 679
	26 398	26 123		26 398	26 123

A l'actif

- L'actif immobilisé de 21 400 K€ concerne exclusivement les immobilisations financières dont 16 090 K€ de participations et 4 133 K€ de prêts ou avances notamment aux Missions Sociales (à noter 63 K€ de provisions pour pertes sur des prêts douteux) et également 1 178 K€ d'autres immobilisations financières qui concernent la souscription à l'augmentation de capital de Immo de France Normandie pour l'acquisition d'une agence immobilière à Caen.
- Le poste actif circulant de 4 723 K€ concerne essentiellement les autres Créances pour 1 146 K€ (avances en compte courant des SCCV et crédit de TVA) contre 2 766 K€ en 2023 et les disponibilités 3 347 K€ contre 2 970 K€ en 2023.

Au passif

- Les capitaux propres s'élèvent à 23 354 K€ dont 15 593 K€ de capital Social et + 7 K€ de résultat bénéficiaire de l'exercice.
- Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 90 K€ contre 210 K€ en 2023, du fait d'une reprise de provision pour le litige de l'ancien Directeur Général suite à la signature d'un protocole (nous avons acté la dépense réelle).
- Les dettes s'élèvent à 2 679 K€ contre 2 840 K€ en 2023 dont 2 471 K€ d'emprunts et dettes financières (dû majoritairement à l'avance en compte courant de LogiCap à Logicap Normandie d'environ 1,6 M€, ainsi que 718 K€ de dettes sur les comptes courants SCI représentant 118 K€ de pertes 2024 représentant la part des pertes sur les opérations que doit assumer la société).

Au 31 décembre 2024, le total du bilan de la société s'élève à 26 123 297,59 € contre 26 397 647,95 € pour l'exercice précédent.

2- Compte de résultat

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

- Le chiffre d'affaires s'élève à 141 286 € contre 156 322 € au titre de l'exercice précédent.
- Ainsi, le total des produits d'exploitation ressort à 277 338 € pour 242 363 € en 2023.
- Les charges d'exploitation s'élèvent à 534 240 € contre 396 441 € au titre de l'exercice précédent dont 185 821 € de charges externes et 318 843 € de charges de personnel (la forte augmentation étant due au protocole Huth qui est versé en salaire avec charges).
- Ainsi, le résultat d'exploitation ressort à - 256 902 € contre - 154 077 € au titre de l'exercice précédent.
- Les bénéfices attribués sur les SCCV sont de 136 967 €, et les pertes s'élèvent à 110 352 €.
- Le résultat financier ressort à 92 150 € contre 6 695 524 € au titre de l'exercice précédent (qui comprenait 6 486 782 € de reprise de provision de dépréciation des titres de CORIHN, passée en charge exceptionnelle en 2023 suite à la liquidation de la société) dont 405 266 € de produits financiers comprenant 98 363 € de dividendes de notre filiale Immo de France Normandie et 227 938 € de reprise de provision pour les risques sur les prêts (passés en perte) déduction faite de 313 116 € de charges financières dues pour 99 417 au intérêts versés à LogiCap pour l'avance en compte courant de 1,6 M€ et 209 963 € de pertes sur les prêts missions sociales.
- Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à -138 138 € contre 6 491 996 € pour l'exercice précédent.
- Le résultat exceptionnel ressort à 144 908 € dû à une reprise de provision de 120 000 € pour le litige réglé avec l'ancien Directeur Général, 64 K€ de produits exceptionnels d'opération de gestion, à la perte de 32 K€ sur la cession d'action de LogiH Normandie à Procivis Immobilier pour 372 K€ compensé par le rachat de part de Procivis Immobilier pour 404 K€ en charge exceptionnel.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 6 770,02 € contre une perte de 107 645,12 € au titre de l'exercice précédent.

Par ailleurs, les principales filiales de LogiCap Normandie enregistrent les résultats suivants :

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - LogiH Normandie | + 132 666,30 € |
| - Immo de France Normandie | + 591 816,00 € |

Proposition d'affectation du résultat :

Ainsi, nous vous proposons d'affecter le résultat bénéficiaire de 6 770,02 € au compte de report à nouveau.

B – AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2024 s'élevant à + 6 770,02 € ainsi :



- Au compte de report à nouveau : 6 770,02 €

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 45 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 – LA FONCIERE PROCIVIS :

L'OPPCI Foncière Procivis est un fonds d'investissement gérée par la société Laillet Bordier - Acer Finance, SAS de Gestion de Portefeuille, ayant pour objectif de constituer un patrimoine immobilier composé d'immeubles résidentiels, anciens ou neufs, situés dans les zones géographiques à forte demande de logements locatifs.

Notre participation à la Foncière Procivis se monte aujourd'hui à 507 897 € (sur un total d'environ 19 137 K€), représentant 48 749 parts.

En 2024 :

Le capital souscrit à l'OPCI s'élève 18 026 133,33€ pour 1 773 276,731 parts au 31 décembre 2024. Au cours de l'exercice 2024, aucune souscription n'a été réalisée et la société a fait l'acquisition de 2 actifs immobilier situés à Toulon et Avignon, pour une valeur totale de 3 779 000€ (33 logements et deux commerces).

A fin 2024, les actifs immobiliers sont valorisés à 22 312 461 €, soit une moins-value latente de 755 442 € (soit - 4,3 % à isopérimètre et - 3,6 % avec les nouvelles acquisitions).



CHIFFRES CLÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024



Comptes 2024 :

Total de l'Actif/Passif : 29 676 448 € vs 26 458 581 € en 2023

Le compte de résultat fait apparaître un bénéfice de 147 435 € vs 128 558 € en 2023



C – 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.

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

D – 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.

Forte 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.

Pour l'instant, l'ACPR conditionne son accord de retrait d'agrément au fait que **tous** les bénéficiaires des garanties à caractère réglementé **acceptent expressément** ce transfert, ce qui est peu probable. CAUTIALIS formulera une demande de retrait d'agrément en milieu d'année 2025 en espérant un accord dérogatoire de l'ACPR. Si ce retrait d'agrément n'est pas obtenu, il faudra conduire à son terme l'apurement des dossiers résiduels.

E – IMMO DE FRANCE NORMANDIE :

Cette filiale est détenue à 95 % par les 5 SACICAP de Normandie et à 5 % par Procivis Immobilier. LogiCap Normandie détient une participation de 27,35 % du capital soit 2 154 040 € sur un capital de 7 875 000 € à fin 2024.

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.

GPI :

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€.

Projet de distribution :

Le conseil d'administration d'arrêté des comptes a statué sur le niveau de distribution proposé à l'assemblée générale ordinaire annuelle, qui s'élève à 500 K€.

F – LOGIH NORMANDIE :

LogiH Normandie est la filiale opérationnelle en promotion immobilière de LogiCap Normandie.

Elle est détenue à 95 % par SACICAP LogiCap Normandie et à 5 % par Procivis Immobilier. Son capital social est de 8,5 M€.

Pour le développement de ses opérations sous forme de SCCV, LogiH Normandie a apporté des fonds propres à hauteur de 3 815 K€. Une livraison est intervenue au cours de l'exercice : Louviers Les Portes de l'Eau. 3 opérations sont en cours de construction, Les Amandiers et les Cantonniers à Louviers et Eden Park à Franqueville. Quatre opérations devraient être lancées au cours de 2025 : Darnétal, Deville les Rouen, le Houlme et Preaux. Les autres sont en cours de montage.

Participations dans les SCCV :

- SCCV Résidence Jeanne d'Arc 49 % (Logih Normandie 51 %) Achevée,
- SCCV Rouen Les brochés 49 % (Logih Normandie 51 %) Achevée,
- SCCV Louviers Porte de l'eau 49 % (Logih Normandie 51 %) Livraison,
- SCCV Franqueville St Pierre Edenparck 49 % (Logih Normandie 51 %) travaux en cours, commercialisation en cours,
- SCCV Rouen Estouteville 14 % (Logih Normandie 86 %) en montage, PC obtenu,
- SCCV Ilot E à Louviers 49 % (Logih Normandie 51 %) travaux en cours, commercialisation en cours,
- SCCV Ilot F à Louviers 49 % (Logih Normandie 51 %) travaux en cours,
- SCCV Darnetal Vallée du Robec 49 % (Logih Normandie 51 %) PC obtenu.
- SCCV Préaux Petit Pré 44 % (Logih Normandie 51 %, SACICAP Havre 5%)
- SCCV Le Houlme Rue du Général De Gaulle 44 % (Logih Normandie 51 %, SACICAP Havre 5%)
- SCCV Deville Louis Pelletier 49 % (Logih Normandie 51 %)

Le résultat de l'exercice est bénéficiaire de **132 666,30 €** contre un résultat bénéficiaire en 2023 de **203 047,24 €**.

Perspectives 2025 :

Les opérations de Franqueville St Pierre et Louviers Ilot F sont prévues d'être livrées en avril et septembre 2025.

Les travaux de des opérations de Darnetal, Préaux, le Houlme et Deville devraient être lancés en cours d'année.

Nous avons de bons espoirs sur deux consultations 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 René LEBLANC, Président du CA			X	
Monsieur Manuel RODA, Vice-Président du CA			X	
Monsieur Hubert BAREAU		X		
Monsieur Thierry BECART (en remplacement de Monsieur Jean-Pierre GOETZINGER)			X	
Monsieur Arnaud BOUTEILLE			X	
Monsieur Franck GIROUARD			X	
AXA ASSURANCES IARD MUTUELLES	Monsieur René LEPERT		X	
LOGIREP	Monsieur Jean-Christophe PICHON		X	
LOGIRYS	Monsieur Christian GIUGANTI		X	
LOGICAP	Madame Karine JULIEN		X	
METROPOLE ROUEN NORMANDIE	Madame Charlotte GOUJON	X		
PROCIVIS PARTICIPATIONS	Monsieur Philippe HELIGOIN	X		
TROIS MOULINS HABITAT	Monsieur Gilles SAMBUSSY		X	

<u>COMMISSAIRE AUX COMPTES</u>				
DK PARTNERS -FIDUCIAIRE EXPERTISES AUDIT	Monsieur Jean-François MAGAT			2026

<u>REVISEURS</u>		
GRANT THORNTON	Monsieur Christian BANDE	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 31 mars 2022, 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 René LEBLANC en nommant à la Direction Général Monsieur Bruno MOSCARDINI.



Conventions en cours en 2024 :

- Avance en compte courant à la filiale LogiH Normandie.
- Facturation du sous bail de domiciliation du siège social de la SACICAP par LogiH Normandie
- Convention – Assistance – Représentation et 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 AUDIT - 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 était la suivante :

- Personnes disposant de plus du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital social : LogiRep
- Personnes disposant de plus du dixième du capital social : Trois Moulins Habitat et LogiRys
- Personnes disposant de plus du vingtième du capital social : Néant

Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à **15 592 700,70 €** pour **326 891 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 A** : composé des personnes qualifiées (cat. 5) et des salariés de la SACICAP (cat. 1) dispose de **20 % des droits de vote**,
- **Collège B** : composé des bénéficiaires (cat. 2) et des porteurs de capital (cat. 8) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège C** : composé des collectivités territoriales et groupements (cat. 3) dispose de **10 % des droits de vote**,
- **Collège D** : composé des organismes HLM (cat. 4) dispose de **50 % de droits de vote**,
- **Collège E** : composé des salariés du Groupe (cat. 6), SACICAP ou filiales de SACICAP ou du Groupe (cat. 7) dispose de **10 % des droits de vote**.

B - ACTIONNARIAT SALARIE

En 2024, LogiCap Normandie ne comptait 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.

Article D. 441 - 1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jour de la facture)						
Montant total des factures reçues dans l'année					348 091	
0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	13	7	1	0	1	9
Montant cumulé des factures concernées TTC	52 853	7 900	659	0	18	8 577
Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année	15,2%	2,3%	0,2%	0,0%	0,0%	2,5%
(B) factures exclues du (A) relatives à des dettes litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues	0					

Article D. 441 - 2° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (Délai normal de paiement de 31 jours de la facture)						
Montant total des factures émises dans l'année					351 148	
0 jour (indicatif)	de 1 à 30 jours	de 31 à 60 jours	de 61 à 90 jours	91 jours et plus	Total 1 jour et plus	
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre cumulé de factures concernées	6	0	0	0	1	1
Montant cumulé des factures concernées TTC	227 903	0	0	0	-4 810	-4 810
Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année	64,9%	0,0%	0,0%	0,0%	-1,4%	-1,4%
(B) factures exclues du (A) relatives à des créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre des factures exclues	0					
Montant total des factures exclues	0					

[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.

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				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :				
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	12 125 866	6 782	12 119 083	12 526 837
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	49 278 001	45 307 551	3 970 450	3 746 601
Prêts	4 195 678	62 949	4 132 729	4 183 068
Autres immobilisations financières	1 178 010		1 178 010	1 530
TOTAL immobilisations financières :	66 777 554	45 377 283	21 400 271	20 458 035
ACTIF IMMOBILISÉ	66 777 554	45 377 283	21 400 271	20 458 035
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	227 903		227 903	203 012
Autres créances	1 686 511	540 795	1 145 717	2 766 373
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	1 914 415	540 795	1 373 620	2 969 385
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				1 000 000
Disponibilités	3 347 160		3 347 160	1 970 228
Charges constatées d'avance	2 246		2 246	
TOTAL disponibilités et divers :	3 349 406		3 349 406	2 970 228
ACTIF CIRCULANT	5 263 821	540 795	4 723 026	5 939 613
Frais d'émission d'emprunts à étaier				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	72 041 375	45 918 077	26 123 298	26 397 648

BILAN (passif)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 15 592 701	15 592 701	15 592 701
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	8 155 730	8 155 730
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	3 817	3 817
Réserves statutaires ou contractuelles	711 239	711 239
Réserves réglementées		
Autres réserves	328 040	328 040
Report à nouveau	(1 444 229)	(1 336 584)
Résultat de l'exercice	6 770	(107 645)
TOTAL situation nette :	23 354 068	23 347 298
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	23 354 068	23 347 298
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	90 000	210 000
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	90 000	210 000
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers	2 471 467	2 617 622
TOTAL dettes financières :	2 471 467	2 617 622
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	4 810	4 810
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	84 134	90 857
Dettes fiscales et sociales	114 960	42 721
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		51 917
Autres dettes	3 860	32 423
TOTAL dettes diverses :	202 954	217 918
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	2 679 230	2 840 350
Écarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	26 123 298	26 397 648

COMPTE DE RÉSULTAT (première 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	141 286		141 286	156 322
Chiffres d'affaires nets	141 286		141 286	156 322
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			136 051	86 029
Autres produits			1	11
PRODUITS D'EXPLOITATION			277 338	242 363
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			185 821	221 821
TOTAL charges externes :			185 821	221 821
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			4 339	3 746
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			252 136	63 877
Charges sociales			66 709	33 750
TOTAL charges de personnel :			318 845	97 627
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			8 027	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			8 027	
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			17 209	73 247
CHARGES D'EXPLOITATION			534 240	396 441
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(256 903)	(154 077)

COMPTE DE RÉSULTAT (seconde partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2024	Net (N-1) 31/12/2023
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(256 903)	(154 077)
Bénéfice attribué ou perte transférée	136 967	69 900
Perte supportée ou bénéfice transféré	110 352	119 350
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	19 947	178 215
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	98 363	285 402
Autres intérêts et produits assimilés	59 018	52 996
Reprises sur provisions et transferts de charges	227 938	6 486 783
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	405 267	7 003 395
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	3 735	264 853
Intérêts et charges assimilées	309 381	43 019
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	313 116	307 872
RÉSULTAT FINANCIER	92 150	6 695 524
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	(138 138)	6 491 996
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	64 181	6 214
Produits exceptionnels sur opérations en capital	372 498	
Reprises sur provisions et transferts de charges	120 000	
	556 678	6 214
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 476	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	404 294	6 485 856
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		120 000
	411 770	6 605 856
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	144 908	(6 599 641)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	1 376 249	7 321 873
TOTAL DES CHARGES	1 369 479	7 429 518
BÉNÉFICE OU PERTE	6 770	(107 645)

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

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

- Total du bilan	26.123.297,59 €
- Capitaux propres	23.354.067,60 €
- Bénéfice de l'exercice	6.770,02 €

La présentation adoptée pour l'annexe, qui fait partie intégrante des comptes annuels, se compose de quatre parties qui sont développées chacune dans un chapitre :

- 1 - Principes, règles et méthodes comptables,
- 2 - Notes sur le bilan,
- 3 - Notes sur le compte de résultat,
- 4 - Autres informations.

CHAPITRE 1 - Principes, règles et méthodes comptables

Les conventions générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables, indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. Le bilan et le compte de résultat 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 « LogiCap Normandie » :

- Fait l'objet d'une consolidation de ses comptes avec ceux de la société d'habitations à loyer modéré « LogiRep ».
- 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.

CHAPITRE 2 - Notes sur le bilan**2.1- Immobilisations**

Postes	2023	Entrées	Transfert	Sorties	2024
Logiciels	0				0
Total 1	0	0	0	0	0
Matériel de bureau	0				0
Mobilier	0				0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0
Participations	0				0
Autres participations	12 529 886	274		404 294	12 125 866
Autres titres	49 054 152	258 336		34 487	49 278 001
Prêts	4 473 953	1 629 933		1 908 208	4 195 678
Dépôts versés	1 530				1 530
Autres créances	0	1 176 480			1 176 480
Immobilisations financières	66 059 521	3 065 023	0	2 346 989	66 777 554
IMMOBILISATIONS	66 059 521	3 065 023	0	2 346 989	66 777 554
Matériel de bureau	0				0
Mobilier	0				0
Immobilisations corporelles	0	0	0	0	0
Autres participations	3 049	3 733			6 782
Autres titres	45 307 551				45 307 551
Prêts	290 886			227 936	62 949
Dépôts versés	0				0
	0	0	0	0	0
Provisions	45 601 486	3 733	0	227 936	45 377 283
VALEUR NETTE	20 458 035				21 400 271

*Immobilisations financières**Liste des filiales et participations*

Sociétés	Informations relatives aux sociétés			
	Capital	Autres capitaux propres	Dernier Résultat connu	% détenu
FILIALES (détenues à plus de 50%)				
LOGIH Normandie	8 500 000	-1 033 106	132 666	95,00%
SCI Georges d'Ambroise	1 524			100,00%
SCI La Manche	1 524	-406 510 €	-2 421	99,00%
SCI Le Trocadéro	1 524			100,00%
PARTICIPATIONS (détenues entre 10 et 50%)				
IMMO DE France Normandie	12 175 500	1 324 725	591 816	27,35%
HLM SOLILOGIS	3 836 148	-1 075 347	-14 260	26,75%
SCCV Franqueville St Pierre Edenparck	200		-36 225	49,00%
SACICAP Le Havre Normandie	720 894	3 565 992	-10 999	13,87%
SCCV Louviers Ilôt E	200		-38 338	49,00%
SCCV Louviers Ilôt F	200		-3 099	49,00%
SCCV Louviers porte de l'Eau	200		248 389	49,00%
SCCV Rouen Les Broches	200		3 994	49,00%
SCCV Résidence Jeanne d'Arc	200		22 506	49,00%
SCCV La Poste Louviers	200		-22 457	49,00%
SCCV Darnetal Vallée du Robec	200		-92 424	49,00%
SCCV Deville Louis Pelletier	200		-9 927	49,00%
SCCV Préaux Petit Pré	200		-5 822	44,00%
SCCV Le Houlme rue du Gl de Gaulle	200		0	44,00%
SCCV Rouen Estouteville	200		-44 166	14,00%

Titres LOGIH Normandie :

La société s'est évertuée en 2024 et dans la continuité de 2023 à mieux évaluer ses opérations (évaluation financière réaliste des opérations, abandon des sujets à risque, optimisation pour améliorer les équilibres financiers, etc...) et à relancer le développement des opérations.

La société reste sur des objectifs futurs d'une production avoisinant les 150 logements par an.

En 2024, 254 logements ont été signés en promesse de vente. L'objectif d'amélioration des marges sur les opérations de Louviers ilots E et F, ainsi que Franqueville ont été réalisés et elles devraient être livrées en 2025 et tout début 2026. Ces nouveaux éléments offrent de meilleures perspectives financières pour les exercices 2025 et 2026.

Titres CIFD :

A la clôture, les titres CIFD, dont la valeur brute est de 47 569 K€ et la valeur nette de 2 262 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.

2.2- Provisions

Les provisions pour dépréciation et pour risques et charges constituées évoluent de la façon suivante, au cours de l'exercice 2024.

RUBRIQUES	2023	Dotations	Reprises	2024
Provisions pour litiges	0			0
Provisions pour risques	0			0
Autres provisions pour risques	210 000		120 000	90 000
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	210 000	0	120 000	90 000
Provisions sur titres de participation	3 049	3 735	2	6 782
Provisions sur immobilisations financières	45 598 437		227 936	45 370 501
Provisions sur clients douteux	0			0
Provisions sur tiers c/c SCI	532 768	8 027		540 795
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	46 134 254	11 762	227 937	45 918 078
TOTAL GÉNÉRAL	46 344 254	11 762	347 937	46 008 078

Dotations et reprises d'exploitation
Dotations et reprises financiers
Dotations et reprises exceptionnels

8 027	
3 735	227 937
0	120 000

2.3.- 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				
Prêts gérés	4 195 678		4 195 678	
Autres immobilisations financières	1 178 010	1 176 480		1 530
Acomptes fournisseurs				
Clients douteux ou litigieux				
Autres créances clients	227 903	227 903		
Créance représentative de titres prêtés				
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale & organismes sociaux				
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	117 892	117 892		
Etat : autres impôts et taxes	0			
Etat : divers	0			
Groupe et associés	1 501 681	134 696	1 366 986	
Débiteurs divers	66 939	66 939		
Charges constatées d'avance	2 246	2 246		
TOTAUX	7 290 348	1 726 155	5 562 663	1 530
Montant des prêts accordés dans l'exercice	1 629 933			
Montant des remboursements de l'exercice	1 687 636			
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				
Avances et acomptes clients	4 810	4 810		
Fournisseurs et comptes rattachés	84 134	84 134		
Personnel et comptes rattachés	11 500	11 500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	66 194	66 194		
Etat : impôts sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	36 369	36 369		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts et taxes	897	897		
Dettes sur immobilisations & cptes rattachés	0	0		
Groupe et associés	2 471 467	110 352	2 361 114	
Autres dettes	3 860	3 860		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAUX	2 679 230	318 116	2 361 114	0
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Montant des divers emprunts auprès associés				

2.4- Capital social

	2023	Mouvement	2024
Nombre d'actions	326 891	0	326 891
Nominal	47,70	47,70	47,70
Capital	15 592 701	0	15 592 701

2.5- Produits à recevoir et charges à payer

Postes concernés	Postes du bilan		Comptes rattachés	
	Actif	Passif	à recevoir	à payer
Autres créances	1 686 511			
TVA à déduire sur factures à payer			3 790	
SCI			134 696	
Disponibilités	3 347 160		4 666	
Fournisseurs		84 134		22 740
Clients	227 903	4 810		
Emprunts et dettes financières divers		2 471 467		110 352
Dettes fiscales et sociales		114 960		
Personnel				11 500
Charges sociales				6 299
Charges fiscales				141
Autres dettes		3 860		
Divers				

2.6- Charges et produits d'avance

Les charges et produits d'avance enregistrent, le cas échéant, 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**3.1- Chiffre d'affaires**

Le chiffre d'affaires est notamment constitué des prestations de services fournies aux entreprises du groupe, pour l'assistance à leur gestion.

3.2- Résultat financier

Le résultat financier trouve son origine principale dans la perception de dividendes ou des résultats des participations détenues.

Les statuts des filiales constituées sous forme civile contiennent une clause d'attribution des résultats, qui permet de prendre le bénéfice ou la perte de la SCI l'année même de sa réalisation dans les comptes annuels de « LogiCap Normandie ». Les résultats des SCI ne sont pris en compte l'année même de leur réalisation dans les comptes de « LogiCap Normandie » que si les assemblées générales des SCI se sont tenues avant l'arrêté des comptes de « LogiCap Normandie » et ont décidé de l'affectation des résultats aux associés. Le résultat des entreprises de promotion ou de lotissement auxquelles participe la société est constaté à l'achèvement, lors de la vente des lots. Les frais financiers courus pendant la période de production sont incorporés au coût de revient de leurs stocks.

3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de l'exercice est détaillé ci-dessous :

Détail des charges et produits exceptionnels	2024	
	Charges	Produits
Ajustement des comptes de tiers	7 476	64 181
Cession de titres	404 294	372 498
Provision pour risque social		120 000
TOTAUX	411 770	556 678

CHAPITRE 4 - Autres informations**4.1- Effectif de l'exercice**

L'effectif de la société, à la fin de l'exercice, est de 1 personne.

4.2- Information sur la situation fiscale différée

A la fin de 2024, le montant des déficits fiscaux reportables sur les résultats taxables au taux de droit commun s'élève à 4.456.547 €.

4.3- Engagements reçus

Garantie Cautialis pour une valeur de 340.950 €.

Abandon de compte courant Coop&Castors en 2008 et 2009 pour une valeur de 380.000 €. La SCIC HLM SOLILOGIS est bénéficiaire de ces abandons de créances qui sont assortis d'une clause de retour à meilleure fortune.

4.4- Evènement post-clôture

Néant.



Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété
Au capital variable
Siège social : 27 Rue Raymond Aron
Parc de la Vatine
76130 MONT SAINT AIGNAN
580 503 423 RCS ROUEN

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE
EN DATE DU 12 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq,
Le douze juin,
A neuf heures trente,

Les associés de la SACICAP LogiCap Normandie, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, à capital variable, se sont réunis en Assemblée Générale Mixte à 9 heures 30 en salle de réunion au Radisson Blu Hôtel, 6-8 rue du Donjon à Rouen (76000), sur convocation du Conseil d'Administration par lettre en date du 22 mai 2025 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 René LEBLANC, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

Monsieur Gilles SAMBUSSY, représentant Trois Moulins Habitat, et Madame Karine JULIEN-ELKAÏM, représentant LogiRep, deux actionnaires représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires 316 798 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 22 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 323 864 parts sur les 326 891 parts composant le capital social.

Le Bureau constate que le collège C n'est pas représenté.

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 D (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 D (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 de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle

- 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,
- 6- Renouvellement des mandats des Administrateurs,
- 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 de l'Assemblée Générale Extraordinaire

- 10- Lecture du rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale Extraordinaire,
- 11- Modification de l'article 17 des statuts de la société et passage à 82 ans de l'âge maximum que ne doit pas dépasser un tiers des administrateurs,
- 12- Modification de l'article 23 des statuts de la société avec passage de l'âge maximum du Président à 82 ans,
- 13- Pouvoirs en vue des formalités.

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

NEUVIEME 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 A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
TOTAUX	100 %			

Cette résolution est adoptée par la majorité des associés présents et représentés votant par collège comme ci-dessus. Monsieur Paul-André SEMENT du collège B a voté contre.

DIXIEME 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 A	20%	Adoptée		
Collège B	10 %	Adoptée		
Collège C	10 %			
Collège D	50 %	Adoptée		
Collège E	10 %	Adoptée		
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 10 heures 30.

Fait à Suresnes, le 12 juin 2025
Pour extrait certifié conforme à l'original

Bruno MOSCARDINI
Directeur Général LogiCap Normandie

