



LOGIPOSTEL
AGM 24/07/2025
Extrait affectation résultat

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-quatre juillet, à quatorze heures, les Associés de la Société LOGIPOSTEL, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif Hlm, à capital variable, dont le siège social est à Paris (75009), 1 rue de Provence (692 006 729 RCS Paris), se sont réunis en Assemblée Générale Mixte au 59 rue de Provence (75009), suite à la convocation faite par le Président par lettre simple individuelle adressée en date du 13 juin 2025.

.../...

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, lors de son entrée dans la salle de la réunion, par chacun des Associés présents agissant soit en son nom personnel, soit comme mandataire. Les formulaires de vote par correspondance ou par procuration y ont été annexés.

L'Assemblée procède ensuite à la composition de son bureau :

- **M. Guillaume DECROIX**, préside l'Assemblée, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration ;
- les deux Associés présents disposant du plus grand nombre de parts sociales, **Mme Thalitha HADJ-KADDOUR** représentante de la **SCIC NCA**, et **M. Frédéric RAGUENEAU**, représentant la société **LES HABITATIONS POPULAIRES**, acceptent et remplissent les fonctions de Scrutateurs ;
- **M. Jérôme GUERARD**, **Directeur des affaires générales** de la Société ANTIN RESIDENCES, est désigné comme Secrétaire de séance.

Le Bureau ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

.../...

Le Président constate que l'Assemblée réunissant ainsi plus du cinquième des parts ayant le droit de vote, est régulièrement constituée et peut valablement délibérer sur la totalité des points figurant à l'ordre du jour.

Le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés au siège social de la Société pendant les quinze jours qui ont précédé l'Assemblée ou adressés, directement aux associés qui en ont fait la demande.

Le Président précise qu'aucune question écrite n'a été adressée à la Société.

Il rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration et rapport sur le gouvernement d'entreprise,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, examen et approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024,
- Quitus aux Administrateurs,
- Affectation du résultat,
- Rapport du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L.225-38 et suivants du Code de commerce,
- Approbation de conventions réglementées nouvelles.

.../...

Puis, **le Président** présente le rapport de gestion annuel du Conseil d'Administration et rapport sur le gouvernement d'entreprise au titre de l'exercice 2024.

Il donne ensuite lecture du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024 qui sont certifiés sans réserve.

.../...

LOGIPOSTEL
AGM 24/07/2025
Extrait affectation résultat

Personne ne demandant plus la parole, le Président a mis successivement aux voix les résolutions suivantes à l'ordre du jour :

De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire.

1^{ère} RESOLUTION (approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée Général, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport de gestion annuel du Conseil d'Administration et du rapport sur le gouvernement d'entreprise et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, **approuve les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2024** tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir **une perte de 1.947.685,93 €** ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des collègues votants.

2^{ème} RESOLUTION (Quitus aux Administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne quitus entier et sans réserve aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour l'exercice social clos le 31 décembre 2024.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des collègues votants.

3^{ème} RESOLUTION (Affectation du résultat exercice 2024)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice social clos le **31 décembre 2024** s'élevant à **- 1.947.685,93 € (- 1.947.685,93 € relevant du SIEG et 0 € hors SIEG)** comme suit :

- | | |
|--|------------------|
| - Affectation au compte « Report à nouveau » : | - 1.947.685,93 € |
| - Montant du report à nouveau antérieur : | 6.762.135,32 € |

Le montant du report à nouveau créditeur	4.814.449,39 €
---	-----------------------

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des collègues votants.

.../...

17^{ème} RESOLUTION (Pouvoir pour les formalités légales)

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copie ou d'extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour l'accomplissement des formalités légales.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des collègues votants.

.../....

Pour extrait certifié conforme
Le 5 février 2026

Le Directeur général
M. Jérôme GUERARD

DocuSigned by:

7897311D7F1947D...



Comptes annuels et annexe littéraire

Exercice social clos le 31 décembre 2024

Copie certifiée conforme,

Le 1^{er} août 2025

Le directeur général

M. Jérôme GUERARD

DocuSigned by:
Jérôme GUERARD
7897311D7F1947D...

BEAUVAIS ET ASSOCIES - GROUPE BAMS

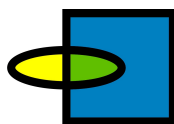
SA LOGIPOSTEL

1 RUE DE PROVENCE

75009 PARIS

COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024



**AUDIT&VALUE
MANAGEMENT**
GROUPE BAMS & ASSOCIÉS
AUDIT | COMPTABILITÉ | CONSEIL

BEAUVAIS & ASSOCIES
Groupe BAMS

40 rue du Colisée
75008 PARIS

hello@bams-associes.fr
www.bams-associes.fr

BEAUVAIS ET ASSOCIES GROUPE BAMS	SA LOGIPOSTEL	
----------------------------------	---------------	--

Sommaire

Exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Attestation de présentation des comptes	1
COMPTES ANNUELS	2
Bilan Actif	3
Bilan Passif	4
Compte de Résultat 1/2	5
Compte de Résultat 2/2	6
ANNEXE	7
Règles et méthodes comptables	8
Immobilisations	12
Amortissements	13
Provisions au bilan	14
Stocks et en-cours	15
Créances et dettes	16
Charges à payer	17
Charges constatées d'avance	18
Produits constatés d'avance	19
Honoraires des commissaires aux comptes	20
Engagements financiers donnés et reçus	21
Engagements	22
Variations des capitaux propres	23
Capital social	24
DETAILS DES COMPTES ANNUELS	25
Détail de l'Actif	26
Détail du Passif	28
Détail du Compte de Résultat	30
DOCUMENTS DE GESTION	33
Soldes Intermédiaires de Gestion	34
Détail des Soldes Intermédiaires	35

Attestation de présentation des comptes

Etat exprimé en **euros**

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de l'entreprise **SA LOGIPOSTEL** relatifs à l'exercice du **01/01/2024** au **31/12/2024**, qui se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan :	9 703 686	euros
Chiffre d'affaires :	95 950	euros
Résultat net comptable :	-1 947 686	euros

Nos diligences ont été réalisées conformément à la norme professionnelle de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes qui ne constitue ni un audit ni un examen limité.

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'éléments remettant en cause la cohérence et la vraisemblance des comptes annuels pris dans leur ensemble tels qu'ils sont joints à la présente attestation.

Fait à PARIS
Le 07/05/2025

Signature

BEAUVAIS ET ASSOCIES GROUPE BAMS	SA LOGIPOSTEL	Page : 2
----------------------------------	---------------	----------

Etats financiers au 31/12/2024

COMPTES ANNUELS

Bilan Actif

Etat exprimé en euros		31/12/2024			31/12/2023
		Brut	Amort. et Dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					
ACTIF IMMOBILISE	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
	Frais d'établissement				
	Frais de développement				
	Concessions brevets droits similaires				
	Fonds commercial (1)				
	Autres immobilisations incorporelles	10 372,00	10 372,00		
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
	Terrains				
	Constructions				
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques,mat. et outillage indus.				
	Autres immobilisations corporelles	233 026,21	208 290,07	24 736,14	34 759,67
	Immobilisations en cours				
	Avances et acomptes				
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				
	Participations évaluées selon mise en équival.				
	Autres participations	222 398,67	5 700,00	216 698,67	222 038,67
	Créances rattachées à des participations				
	Autres titres immobilisés				
	Prêts				
COMPTES DE REGULARISATION	Autres immobilisations financières	20 322,41		20 322,41	18 276,01
	TOTAL (II)	486 119,29	224 362,07	261 757,22	275 074,35
	STOCKS ET EN-COURS				
	Matières premières, approvisionnements				
	En-cours de production de biens	5 111 698,75		5 111 698,75	4 300 674,98
	En-cours de production de services				
	Produits intermédiaires et finis				
	Marchandises				
	Avances et Acomptes versés sur commandes				
	CREANCES (3)				
COMPTES DE REGULARISATION	Créances clients et comptes rattachés	911 572,67		911 572,67	1 017 942,71
	Autres créances	5 487 057,40	2 087 495,00	3 399 562,40	5 092 130,97
	Capital souscrit appelé, non versé				
	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
	DISPONIBILITES	10 914,40		10 914,40	729 800,79
	Charges constatées d'avance	8 180,14		8 180,14	27 954,87
	TOTAL (III)	11 529 423,36	2 087 495,00	9 441 928,36	11 168 504,32
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
	Primes de remboursement des obligations (V)				
	Ecart de conversion actif (VI)				
	TOTAL ACTIF (I à VI)	12 015 542,65	2 311 857,07	9 703 685,58	11 443 578,67

(1) dont droit au bail
(2) dont immobilisations financières à moins d'un an
(3) dont créances à plus d'un an

Bilan Passif

Etat exprimé en euros		31/12/2024	31/12/2023
Capitaux Propres	Capital social ou individuel	57 843,25	57 828,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	328 837,42	328 837,42
	Ecarts de réévaluation		
	RESERVES		
	Réserve légale	20 903,95	20 903,95
	Réserves statutaires ou contractuelles	1 219,59	1 219,59
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	88 752,71	88 752,71
	Report à nouveau	6 762 135,32	7 089 793,60
	Résultat de l'exercice	(1 947 685,93)	(327 658,28)
Autres fonds propres	Subventions d'investissement		
	Provisions réglementées		
	Total des capitaux propres	5 312 006,31	7 259 676,99
	Produits des émissions de titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total des autres fonds propres		
Provisions	Provisions pour risques	77 855,00	77 855,00
	Provisions pour charges		14 280,00
	Total des provisions	77 855,00	92 135,00
DETTES (1)	DETTES FINANCIERES		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 315 986,97	1 680 000,00
	Emprunts et dettes financières divers (3)	61 109,74	121 474,88
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
	DETTES D'EXPLOITATION		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	326 733,85	461 820,54
	Dettes fiscales et sociales	363 285,74	544 602,98
	DETTES DIVERSES		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	957,97	38 118,28
	Produits constatés d'avance (1)	1 245 750,00	1 245 750,00
	Total des dettes	4 313 824,27	4 091 766,68
	Ecarts de conversion passif		
	TOTAL PASSIF	9 703 685,58	11 443 578,67
Résultat de l'exercice exprimé en centimes		(1 947 685,93)	(327 658,28)
(1) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		2 633 824,27	2 411 766,68
(2) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		635 986,97	
(3) Dont emprunts participatifs			

Compte de Résultat 1/2

		Etat exprimé en euros		31/12/2024	31/12/2023
		France	Exportation	12 mois	12 mois
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises				
	Production vendue (Biens)				
	Production vendue (Services et Travaux)	95 949,80		95 949,80	483 677,30
	Montant net du chiffre d'affaires	95 949,80		95 949,80	483 677,30
	Production stockée			811 023,77	2 848 865,77
	Production immobilisée				
	Subventions d'exploitation				
	Reprises sur provisions et amortissements, transfert de charges			14 280,00	27 425,30
	Autres produits			1 874,89	393,74
Total des produits d'exploitation (1)				923 128,46	3 360 362,11
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises				
	Variation de stock				
	Achats de matières et autres approvisionnements				
	Variation de stock				
	Autres achats et charges externes			990 472,94	2 983 284,21
	Impôts, taxes et versements assimilés			16 628,62	14 513,56
	Salaires et traitements			428 606,29	440 904,70
	Charges sociales du personnel			187 441,61	206 530,67
	Cotisations personnelles de l'exploitant				
	Dotations aux amortissements : - sur immobilisations - charges d'exploitation à répartir			15 052,35	16 864,62
	Dotations aux dépréciations : - sur immobilisations - sur actif circulant				
	Dotations aux provisions				77 855,00
	Autres charges			4 419,34	61 414,16
Total des charges d'exploitation (2)				1 642 621,15	3 801 366,92
RESULTAT D'EXPLOITATION				(719 492,69)	(441 004,81)

Compte de Résultat 2/2

Etat exprimé en euros		31/12/2024	31/12/2023
RESULTAT D'EXPLOITATION		(719 492,69)	(441 004,81)
Opéra. comm.	Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS	De participations (3)	612 515,12	76 706,33
	D'autres valeurs mobilières et créances d'actif immobilisé (3)	278 650,13	89 014,97
	Autres intérêts et produits assimilés (3)	1 731,13	76 185,38
	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges	104 306,41	139 642,48
	Différences positives de change		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	Total des produits financiers	997 202,79	381 549,16
CHARGES FINANCIERES	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	2 092 495,00	105 006,41
	Intérêts et charges assimilées (4)	55 356,03	163 196,22
	Différences négatives de change		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières		2 147 851,03	268 202,63
RESULTAT FINANCIER		(1 150 648,24)	113 346,53
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		(1 870 140,93)	(327 658,28)
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
	Total des produits exceptionnels		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Sur opérations de gestion		
	Sur opérations en capital	340,00	
	Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total des charges exceptionnelles		340,00	
RESULTAT EXCEPTIONNEL		(340,00)	
PARTICIPATION DES SALARIES IMPOTS SUR LES BENEFICES		77 205,00	
TOTAL DES PRODUITS		1 920 331,25	3 741 911,27
TOTAL DES CHARGES		3 868 017,18	4 069 569,55
RESULTAT DE L'EXERCICE		(1 947 685,93)	(327 658,28)
(1) dont produits afférents à des exercices antérieurs			
(2) dont charges afférentes à des exercices antérieurs			
(3) dont produits concernant les entreprises liées			
(4) dont intérêts concernant les entreprises liées			

BEAUVAIS ET ASSOCIES GROUPE BAMS	SA LOGIPOSTEL	Page : 7
----------------------------------	---------------	----------

Etats financiers au 31/12/2024

ANNEXE

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en **euros**

Les comptes annuels de l'exercice ont été élaborés et présentés conformément aux règles générales applicables en la matière et dans le respect du principe de prudence.

Le bilan de l'exercice présente un total de **9 703 686** euros.

Le compte de résultat, présenté sous forme de liste, affiche un total **produits** de **1 920 331** euros et un total **charges** de **3 868 017** euros, dégageant ainsi un **résultat** de **-1 947 686** euros.

L'exercice considéré débute le **01/01/2024** et finit le **31/12/2024**.

Il a une durée de **12** mois.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation.
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre.
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Aucun changement dans les méthodes d'évaluation et dans les méthodes de présentation n'a été apporté.

Les comptes annuels au 31/12/2024 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

FAITS SIGNIFICATIFS

En 2024, le projet ORLY 2 a fait face à des difficultés administratives avec la mairie et l'aménageur.

Un nouveau programme "PLESSIS TREVIS" qui a débuté en 2023, a été mis en commercialisation à compter de février 2024. Aucun lot n'a été vendu sur l'année 2024 probablement dû à la conjoncture compliquée.

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les principales méthodes utilisées sont :

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

fonction de la durée normale d'utilisation des biens.

- *Logiciels et progammes informatiques : entre 1 et 5 ans*
- *Aménagements divers : 10 ans*
- *Matériels de bureau : 3 ans*
- *Mobilier : entre 3 et 10 ans*

Les éléments non amortissables de l'actif immobilisé sont inscrits pour leur valeur brute constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Immobilisations financières

Option pour l'incorporation de certains frais accessoires :

Les droits de mutation, honoraires, commissions, frais d'actes sur immobilisations financières (titres) et titres de placement sont incorporés dans les coûts des immobilisations.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

Stocks et en cours

Les stocks sont évalués au prix de revient et sont constitués des travaux en cours de construction, auxquels sont incorporés des frais internes de la société (coût de personnel, frais généraux, charges financières).

Une provision pour dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure.

En ce qui concerne les stocks du projet Orly constatés l'année passée, une partie a été reprise dans le nouveau projet Orly et l'autre partie des dépenses ne pouvant s'affecter sur le nouveau projet a été constatée en perte sur l'exercice.

Créances et dettes

Les créances et les dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

Les créances clients présentées dans le tableau de financement, ont été retenues pour leur valeur brute, conformément aux principes comptables.

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

Emprunt

En 2022, un emprunt a été souscrit pour 1 680 000 €. Cet emprunt est remboursable in fine le 15/12/2027.

Opérations à long terme

Les opérations à long terme sont comptabilisées selon le mode de la terminaison.

Disponibilités

Les liquidités disponibles en banque ou en caisse ont été évaluées pour leur valeur nominale.

Provision

Au 31/12/2024, il est provisionné :

- 77 855 € pour un litige Prud'hommal (pas de dotation supplémentaire en 2024, la provision est identique à celle constatée au 31/12/2023).
- 2 087 495 € au titre de dotations pour dépréciations financières (SCCV Vieux Pigeonnier, SCCV La Belle Dame et SCCV Mitterand Pasteur).
- 5 000 € au titre de dépréciation des titres de la SCIC CAHP IDF en redressement judiciaire.

Evènement post clôture

Pas d'évènement post clôture.

Indemnités de départ à la retraite

L'indemnité de départ à la retraite est déterminée en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière, du taux de rotation du personnel, de l'espérance de vie et de d'hypothèses d'actualisation des versements prévisibles.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Méthode retenue : ANC 2021
- Taux d'actualisation : 3,50 %
- Taux de croissance des salaires : 3 %
- Age de départ à la retraite : 64 ans
- Taux de rotation du personnel : Cadres 7 %, Agents de maîtrise et employés 0%

Règles et Méthodes Comptables

Etat exprimé en euros

- Table de taux de mortalité : Table définitive 2018 - 2020

Le montant des engagements de retraite au 31/12/2024 s'élève à 0 €.

Cet engagement est comptabilisé.

Engagements hors bilan liés à la garantie de rachat conférés par LOGIPOSTEL dans le cadre de la "sécurisation HLM"

Depuis la livraison de la résidence "Vauban" à Noisy-Le-Sec en 2006, LOGIPOSTEL offre à la quasi totalité de ses acquéreurs une garantie de rachat de leur logement en cas "d'accident de la vie" pendant une durée de 15 ans à compter de la signature de chacun des actes de ventes notariés.

Pour les opérations en VEFA, le montant du prix de rachat est de :

- 80% du prix d'acquisition pendant les 5 premières années
- 80% du prix d'acquisition minoré de 1.5% par année de détention entre la 6ème et la 15ème année

Pour les opérations en PSLA, le montant du prix de rachat est de :

- 100% du prix d'acquisition versé à la levée de l'option pendant les 5 premières années
- 100% du prix d'acquisition minoré de 1.5% par année de détention de la 6ème à la 15ème année

En outre, ces prix peuvent être diminués des frais éventuels de mise en état.

Le risque pour LOGIPOSTEL lié à tous ses engagements n'est pas quantifiable :

- tout d'abord, il est incertain, puisque lié à des "accidents de la vie" que pourraient rencontrer ses acquéreurs (décès, maladie, invalidité, divorce, rupture de pacs, chômage de plus d'un an, mutation professionnelle) totalement imprévisibles

Depuis 2006, LOGIPOSTEL a été saisie d'une seule demande de rachat, et très vite il est apparu que l'acquéreur n'avait aucun intérêt à revendre à LOGIPOSTEL dans les conditions précédemment citées. L'action de LOGIPOSTEL a été d'aider cet acquéreur dans ses démarches avec les agences immobilières pour revendre son bien au prix du marché dans les meilleurs délais.

- cette garantie n'est offerte qu'aux seuls acquéreurs de LOGIPOSTEL et ce, avec une condition de résidence principale. Le nombre d'acquéreurs ainsi garantis décroît au fur et à mesure des reventes ou des mises en location.

Or, LOGIPOSTEL n'est pas toujours informée des mouvements et des mises en location dans le patrimoine construit.

- la garantie n'est plus due à compter de la 65ème année des acquéreurs.

En l'état, comme les années précédentes, on ne peut donc donner qu'une vague idée de l'engagement maximal de LOGIPOSTEL conféré par la somme de ces garanties depuis sa mise en place.

Un tableau des engagements par projets est annexé à l'annexe des engagements hors bilan.

Immobilisations

Etat exprimé en euros		Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice				Valeurs brutes au 31/12/2024
			Augmentations		Diminutions		
			Réévaluations	Acquisitions	Virt p.à p.	Cessions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement						
	Autres	10 372,00					10 372,00
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	10 372,00					10 372,00
CORPORELLES	Terrains						
	Constructions sur sol propre						
	sur sol d'autrui						
	instal. agencement						
	Instal technique, matériel outillage industriels						
	Instal., agencement, aménagement divers	191 505,57					191 505,57
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier	36 491,82		5 028,82			41 520,64
	Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles en cours							
Avances et acomptes							
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	227 997,39		5 028,82			233 026,21	
FINANCIERES	Participations évaluées en équivalence						
	Autres participations	222 738,67				340,00	222 398,67
	Autres titres immobilisés						
	Prêts et autres immobilisations financières	18 276,01		2 046,40			20 322,41
	TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES	241 014,68		2 046,40		340,00	242 721,08
TOTAL		479 384,07		7 075,22		340,00	486 119,29

Amortissements

Etat exprimé en euros		Amortissements début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amortissements au 31/12/2024
			Dotations	Diminutions	
INCORPORELLES	Frais d'établissement et de développement				
	Fonds commercial				
	Autres immobilisations incorporelles	10 372,00			10 372,00
	TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	10 372,00			10 372,00
CORPORELLES	Terrains				
	Constructions sur sol propre				
	sur sol d'autrui				
	instal. agencement aménagement				
	Instal technique, matériel outillage industriels				
	Autres Instal., agencement, aménagement divers	159 901,98	11 376,59		171 278,57
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau, mobilier	33 335,74	3 675,76		37 011,50
	Emballages récupérables et divers				
	TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES	193 237,72	15 052,35		208 290,07
TOTAL		203 609,72	15 052,35		218 662,07

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires						
Dotations			Reprises			Mouvement net des amortissements à la fin de l'exercice
Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée et autre	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	

Frais d'établissement et de développement							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
TOTAL IMMOB INCORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
sur sol d'autrui							
instal, agencement, aménag.							
Instal. technique matériel outillage industriels							
Instal générales Agenct aménagt divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récupérables, divers							
TOTAL IMMOB CORPORELLES							
Frais d'acquisition de titres de participation							
TOTAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE							

Provisions

Etat exprimé en euros		Début exercice	Augmentations	Diminutions	31/12/2024
PROVISIONS REGLEMENTEES	Reconstruction gisements miniers et pétroliers				
	Provisions pour investissement				
	Provisions pour hausse des prix				
	Provisions pour amortissements dérogatoires				
	Provisions fiscales pour prêts d'installation				
	Provisions autres				
	PROVISIONS REGLEMENTEES				
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	Pour litiges	77 855,00			77 855,00
	Pour garanties données aux clients				
	Pour pertes sur marchés à terme				
	Pour amendes et pénalités				
	Pour pertes de change				
	Pour pensions et obligations similaires	14 280,00		14 280,00	
	Pour impôts				
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Pour renouvellement des immobilisations				
	Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
	Pour chges sociales et fiscales sur congés à payer				
	Autres				
	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	92 135,00		14 280,00	77 855,00
PROVISIONS POUR DEPRECIATION	Sur immobilisations { incorporelles corporelles des titres mis en équivalence titres de participation autres immo. financières	700,00	5 000,00		5 700,00
	Sur stocks et en-cours				
	Sur comptes clients				
	Autres	104 306,41	2 087 495,00	104 306,41	2 087 495,00
	PROVISIONS POUR DEPRECIATION	105 006,41	2 092 495,00	104 306,41	2 093 195,00
TOTAL GENERAL		197 141,41	2 092 495,00	118 586,41	2 171 050,00
Dont dotations et reprises { - d'exploitation - financières - exceptionnelles			2 092 495,00	14 280,00 104 306,41	
Titres mis en équivalence : montant de la dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1.5e du C.G.I.					

Stocks et En-cours

Etat exprimé en euros	A la fin de l'exercice	Au début de l'exercice	Variation des stocks	
			Augmentation	Diminution
Marchandises Marchandises revendues en l'état				
Approvisionnements Matières premières Autres approvisionnements				
TOTAL I				
Production Produits intermédiaires Produits finis Produits résiduels Autres				
TOTAL II				
Production en cours Produits Travaux Etudes Prestations de services Autres				
	5 111 698,75	4 300 674,98	811 023,77	
TOTAL III	5 111 698,75	4 300 674,98	811 023,77	
Production stockée (Total II + Total III)			811 023,77	

Créances et Dettes

Etat exprimé en euros		31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an
CREANCES	Créances rattachées à des participations			
	Prêts			
	Autres immobilisations financières	20 322,41		20 322,41
	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	911 572,67	911 572,67	
	Créances représentatives des titres prêtés			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 567,15	3 567,15	
	Impôts sur les bénéfices			
	Taxes sur la valeur ajoutée	151 220,86	151 220,86	
	Autres impôts, taxes versements assimilés			
	Divers			
	Groupe et associés	5 301 937,60	5 301 937,60	
	Débiteurs divers	30 331,79	30 331,79	
	Charges constatées d'avances	8 180,14	8 180,14	
TOTAL DES CREANCES		6 427 132,62	6 406 810,21	20 322,41
Prêts accordés en cours d'exercice				
Remboursements obtenus en cours d'exercice				
Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)				

		31/12/2024	1 an au plus	1 à 5 ans	plus de 5 ans
DETTES	Emprunts obligataires convertibles				
	Autres emprunts obligataires				
	Emprunts dettes ets de crédit à 1an max. à l'origine	635 986,97	635 986,97		
	Emprunts dettes ets de crédit à plus 1 an à l'origine	1 680 000,00		1 680 000,00	
	Emprunts et dettes financières divers	40,59	40,59		
	Fournisseurs et comptes rattachés	326 733,85	326 733,85		
	Personnel et comptes rattachés	53 838,69	53 838,69		
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	70 354,33	70 354,33		
	Impôts sur les bénéfices	77 205,00	77 205,00		
	Taxes sur la valeur ajoutée	155 697,29	155 697,29		
	Obligations cautionnées				
	Autres impôts, taxes et assimilés	6 190,43	6 190,43		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
	Groupe et associés	61 069,15	61 069,15		
	Autres dettes	957,97	957,97		
	Dette représentative de titres empruntés				
	Produits constatés d'avance	1 245 750,00	1 245 750,00		
TOTAL DES DETTES		4 313 824,27	2 633 824,27	1 680 000,00	
Emprunts souscrits en cours d'exercice					
Emprunts remboursés en cours d'exercice					
Emprunts dettes associés (personnes physiques)					

Charges à payer

Etat exprimé en euros		31/12/2024
Total des Charges à payer		188 476
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit BANQUE - INTERETS COURUS	4 662	4 662
Dettes fournisseurs et comptes rattachés FACTURE NON PARVENUE DAP	126 549	126 549
Dettes fiscales et sociales CONGES PAYES CHARGES SUR CONGES A PAYER ETAT - CHARGES A PAYER	40 832 16 170 263	57 265

Charges constatées d'avance

Etat exprimé en euros	Période	Montants	31/12/2024
Charges constatées d'avance - EXPLOITATION CCA au 31/12/2024		8 180	8 180
Charges constatées d'avance - FINANCIERES			
Charges constatées d'avance - EXCEPTIONNELLES			
TOTAL			8 180

Produits constatés d'avance

Etat exprimé en euros	Période	Montants	31/12/2024
Produits constatés d'avance - EXPLOITATION			
Produits constatés d'avance - FINANCIERS			
Produits constatés d'avance - EXCEPTIONNELS Logements vendus non encore livrés au 31/12/2024		1 245 750	1 245 750
TOTAL			1 245 750

Etat exprimé en euros								
	31/12/2024	31/12/2023	%	%	31/12/2024	31/12/2023	%	%
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés								
Emetteur AUDICE	9 300,00	9 222,56	100,00	100,00				
Filiales intégrées globalement								
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes								
Emetteur AUDICE								
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	9 300,00	9 222,56	100,00	100,00				
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement								
Juridique, fiscal, social								
Autres								
Sous-total								
TOTAL	9 300,00	9 222,56	100,00	100,00				

Engagements financiers

Etat exprimé en euros	31/12/2024	Engagements financiers donnés	Engagements financiers reçus
Effets escomptés non échus			
Avals, cautions et garanties			
Engagements de crédit-bail			
Engagements en pensions, retraite et assimilés Engagements en pensions, retraite et assimilés			
Autres engagements			
Total des engagements financiers (1)			
(1) Dont concernant : Les dirigeants Les filiales Les participations Les autres entreprises liées			

--

Engagements

Etat exprimé en euros

ENGAGEMENTS AU 31/12/2024

	TOTAL ACQUISITION	TOTAL ABATTEMENT	TOTAL APRES ABATTEMENT
LOGNES - VILLA MAZURKA	0.00	0.00	0.00
GENNEVILLIERS - VILLA DES CHARMES	0.00	0.00	0.00
NANTERRE - PESSARO	7 685 729.79	2 543 622.38	5 142 107.41
SAINT DENIS - PAVE AMIENS	3 348 251.75	1 087 467.94	2 260 783.81
TREMBLAY - VIEUX PIGEONNIER	6 082 975.90	626 849.70	5 456 126.20
BAGNEUX - COTE BELVEDERE	4 946 969.21	1 431 171.07	3 515 798.14
BAGNEUX - PAUL ELUARD	6 290 559.23	1 800 374.59	4 490 184.64
BAGNEUX - BALCONS DE LA FONTAINE	10 944 800.00	2 954 122.00	7 990 678.00
GENNEVILLIERS - LE CHEVALET	9 337 000.00	2 371 700.00	6 965 300.00
NOISY - LE CLOS DU PETIT NOISY	7 153 000.00	1 518 095.00	5 634 905.00
LIEUSAIN - AU TEMPS DES SECRETS	3 399 660.00		3 399 660.00
GENNEVILLIERS - LE DIAPASON	9 423 000.00	1 957 185.00	7 465 815.00
NANTERRE - CROISSANT ARCHE HORIZON	403 000.00	80 600.00	322 400.00
MASSY - LES GRAVILLONS	1 494 900.00	298 980.00	1 195 920.00
BONNEUIL - MITTERAND PASTEUR	8 230 811.22	1 646 162.24	6 584 648.97
TOTAL	78 740 657.10	18 316 329.92	60 424 327.18

Variations des Capitaux Propres

Etat exprimé en euros	Capitaux propres clôture 31/12/2023	Affectation du résultat N-1 ¹	Apports avec effet rétroactif	Variations en cours d'exercice ²	Capitaux propres clôture 31/12/2024
Capital social	57 828,00			15,25	57 843,25
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	328 837,42				328 837,42
Ecarts de réévaluation					
Réserve légale	20 903,95				20 903,95
Réserves statutaires ou contractuelles	1 219,59				1 219,59
Réserves réglementées					
Autres réserves	88 752,71				88 752,71
Report à nouveau	7 089 793,60	(327 658,28)			6 762 135,32
Résultat de l'exercice	(327 658,28)	327 658,28		(1 947 685,93)	(1 947 685,93)
Subventions d'investissement					
Provisions réglementées					
TOTAL	7 259 676,99			(1 947 670,68)	5 312 006,31

Date de l'assemblée générale 27/06/2024

Dividendes attribués

¹dont dividende provenant du résultat n-1

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après affectation du résultat n-1 7 259 676,99

Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports avec effet rétroactif 7 259 676,99

² Dont variation dues à des modifications de structure au cours de l'exercice

Variation des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure (1 947 670,68)

Capital social

Etat exprimé en euros		31/12/2024	Nombre	Val. Nominale	Montant
ACTIONS / PARTS SOCIALES	Du capital social début exercice		3 792,00	15,2500	57 828,00
	Emises pendant l'exercice		2,00	15,2500	30,50
	Remboursées pendant l'exercice		1,00	15,2500	15,25
	Du capital social fin d'exercice		3 793,00	15,2500	57 843,25

BEAUVAIS ET ASSOCIES GROUPE BAMS	SA LOGIPOSTEL	Page : 25
----------------------------------	---------------	-----------

Etats financiers au 31/12/2024

DETAILS DES COMPTES ANNUELS

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros		01/01/2024 31/12/2024	12,00 mois	01/01/2023 31/12/2023	12,00 mois	Variations	%
Capital souscrit non appelé							
TOTAL II - Actif Immobilisé NET		261 757,22	2,70	275 074,35	2,40	(13 317,13)	-4,84
Autres immobilisations incorporelles							
PROGRAMMES INFORMATIQUES		10 372,00	0,11	10 372,00	0,09		
AMORT PROGRAMME INFORMAT		(10 372,00)	-0,11	(10 372,00)	-0,09		
Autres immobilisations corporelles		24 736,14	0,25	34 759,67	0,30	(10 023,53)	-28,84
AGENC. AMENAGEMENT DIVERS		191 505,57	1,97	191 505,57	1,67		
MATERIEL BUREAU ET INFORM		25 991,27	0,27	20 962,45	0,18	5 028,82	23,99
MOBILIER		15 529,37	0,16	15 529,37	0,14		
AMOTISSEMENT A.A.A.I.		(171 278,57)	-1,77	(159 901,98)	-1,40	(11 376,59)	-7,11
AMORT. MATERIEL DE BUREAU		(21 482,13)	-0,22	(18 313,20)	-0,16	(3 168,93)	-17,30
AMORTISSEMENT MOBILIER		(15 529,37)	-0,16	(15 022,54)	-0,13	(506,83)	-3,37
Autres participations		216 698,67	2,23	222 038,67	1,94	(5 340,00)	-2,40
TOIT ET JOIE		7 700,00	0,08	7 700,00	0,07		
SCI LES ALLEES MONT MAGNY		10,00		10,00			
SCI LES VERGERS L'ESSONNE		10,00		10,00			
POSTE HABITAT PROVENCE		50 017,68	0,52	50 017,68	0,44		
S.D.H.C.		30 011,49	0,31	30 011,49	0,26		
SCIENTI POLE AMENAGEMENT		5 000,00	0,05	5 000,00	0,04		
CAUTIALIS		571,50	0,01	571,50			
POSTE HABITAT RHONE ALPES		5 008,00	0,05	5 008,00	0,04		
SCCV DU VIEUX PIGEONNIER		700,00	0,01	700,00	0,01		
SCCV LES DEUX LOUISES		250,00		250,00			
SCCV LA GRANGE AUX CHENES		100,00		100,00			
SCCV MONT THABOR				100,00		(100,00)	-100,00
SCCV LES TERRASSES DE MIGNEAUX				240,00		(240,00)	-100,00
SFHC		400,00		400,00			
SCCV GALLIENI PETIT NOISY		490,00	0,01	490,00			
SCCV FAUBOURG DU BOIS		100,00		100,00			
SCCV CHANTELOUP ST FIACRE		100,00		100,00			
LES HABITATIONS POPULAIRES		10 000,00	0,10	10 000,00	0,09		
COOP FONCIERE FRANCILIENNE		30 000,00	0,31	30 000,00	0,26		
SCI NANTERRE CROISSANT		380,00		380,00			
SCCV MITTERRAND PASTEUR		900,00	0,01	900,00	0,01		
CAHP-IDF		5 000,00	0,05	5 000,00	0,04		
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA		1 000,00	0,01	1 000,00	0,01		
SCCV SYRINGA		10,00		10,00			
SCCV ALTHEA		10,00		10,00			
SCCV VIA VIRIDI		10,00		10,00			
SCCV LA BELLE DAME		74 620,00	0,77	74 620,00	0,65		
DEPRECIATION TITRES PARTICIPATIONS		(5 700,00)	-0,06	(700,00)	-0,01	(5 000,00)	-714,29
Autres immobilisations financières		20 322,41	0,21	18 276,01	0,16	2 046,40	11,20
DEPOTS - CAUTIONNEMENTS		20 322,41	0,21	18 276,01	0,16	2 046,40	11,20
TOTAL III - Actif Circulant NET		9 441 928,36	97,30	11 168 504,32	97,60	(1 726 575,96)	-15,46
En-cours de production de biens		5 111 698,75	52,68	4 300 674,98	37,58	811 023,77	18,86
TVX EN COURS MASSY PARTICIPATIF		4 015 161,66	41,38	3 326 335,74	29,07	688 825,92	20,71
TVX EN COURS ORLY ECON'HOME		160 239,49	1,65	120 491,64	1,05	39 747,85	32,99
TVX EN COURS PLESSIS T REVIS		936 297,60	9,65	853 847,60	7,46	82 450,00	9,66
Créances clients et comptes rattachés		911 572,67	9,39	1 017 942,71	8,90	(106 370,04)	-10,45
CLIENTS		878,69	0,01	1 017,72	0,01	(139,03)	-13,66
CLIENTS VEFA EXIGIBLES		21 710,95	0,22	172 494,45	1,51	(150 783,50)	-87,41
CLIENTS VEFA NON EXIGIBLES		448 470,00	4,62	470 180,95	4,11	(21 710,95)	-4,62

Détail de l'Actif

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
CLIENTS	440 513,03	4,54	374 249,59	3,27	66 263,44	17,71
Autres créances	3 399 562,40	35,03	5 092 130,97	44,50	(1 692 568,57)	-33,24
FOURNISSEURS HONORAIRES	24 716,74	0,25	9 008,52	0,08	15 708,22	174,37
PERSONNEL - REMUNERATIONS DUES			127,43		(127,43)	-100,00
TICKET RESTAURANT	3 567,15	0,04	3 567,15	0,03		
TVA RETENUE GARANTIE	11 701,06	0,12	8 821,86	0,08	2 879,20	32,64
TVA COMPTE PRORATA	10 561,39	0,11	8 009,50	0,07	2 551,89	31,86
TVA DEDUC.STRAVAUX	8 237,13	0,08	62 145,10	0,54	(53 907,97)	-86,75
TVA DEDUCT/TRX MALAKOFF			4 386,67	0,04	(4 386,67)	-100,00
TVA SUR IMMO DEDUCTIBLE			540,00		(540,00)	-100,00
TVA DEDUCTIBLE	8 880,37	0,09	2 147,65	0,02	6 732,72	313,49
CREDIT TVA A REPORT DEDUCTIBLE	61 542,00	0,63	423,00		61 119,00	N/S
REMBOURSEMENT TVA DEMANDE	40 000,00	0,41	135 000,00	1,18	(95 000,00)	-70,37
TVA SFACT. NON PARVENUE	10 298,91	0,11	9 729,90	0,09	569,01	5,85
TVA SUR FAE/AAE			6 179,60	0,05	(6 179,60)	-100,00
LES VERGERS DE L'ESSONNE	6,81		434,86		(428,05)	-98,43
SCCV LE VIEUX PIGEONNIER	1 972 312,26	20,33	1 893 395,82	16,55	78 916,44	4,17
SCCV CHANTELOUP ST FIACRE	53 569,33	0,55	71 703,83	0,63	(18 134,50)	-25,29
SCCV MITERRAND PASTEUR	247 976,01	2,56	316 434,51	2,77	(68 458,50)	-21,63
SCCV FAUBOURG DU BOIS	61 041,80	0,63	61 041,80	0,53		
SCI NANTERRE CROISSANT LOT A	412 870,23	4,25	281 005,31	2,46	131 864,92	46,93
SCCV LA BELLE DAME	2 554 161,16	26,32	2 316 119,82	20,24	238 041,34	10,28
AUTRES CPTES DT/CT ASL LIEUSAI	3 215,05	0,03	3 215,05	0,03		
DEBITEUR/CREDITEUR DIVERS	2 400,00	0,02	3 000,00	0,03	(600,00)	-20,00
DEPRECIATION COMPTE ASSOCIES	(2 087 495,00)	-21,51	(104 306,41)	-0,91	(1 983 188,59)	N/S
Disponibilités	10 914,40	0,11	729 800,79	6,38	(718 886,39)	-98,50
ARKEA BANQUE LOGIPOSTEL			29 443,22	0,26	(29 443,22)	-100,00
ARKEA OPERATIONS	744,15	0,01	46 579,23	0,41	(45 835,08)	-98,40
LA BANQUE POSTALE	2 622,91	0,03	10 962,13	0,10	(8 339,22)	-76,07
KEREA CROISSANCE	901,55	0,01	58 587,30	0,51	(57 685,75)	-98,46
LIVRET A LBP	5 675,15	0,06	559 320,53	4,89	(553 645,38)	-98,99
LIVRET A ARKEA BANQUE	970,64	0,01	24 908,38	0,22	(23 937,74)	-96,10
Charges constatées d'avance	8 180,14	0,08	27 954,87	0,24	(19 774,73)	-70,74
CHARGES CONSTATEES	8 180,14	0,08	27 954,87	0,24	(19 774,73)	-70,74
TOTAL DUBILAN ACTIF	9 703 685,58	100,00	11 443 578,67	100,00	(1 739 893,09)	-15,20

Détail du Passif

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
TOTAL I - Capitaux propres	5 312 006,31	54,74	7 259 676,99	63,44	(1 947 670,68)	-26,83
Capital Social ou individuel	57 843,25	0,60	57 828,00	0,51	15,25	0,03
CAPITAL ACTIONS SIMPLES	57 843,25	0,60	57 828,00	0,51	15,25	0,03
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	328 837,42	3,39	328 837,42	2,87		
PRIMES DE FUSION	328 837,42	3,39	328 837,42	2,87		
Réserve légale	20 903,95	0,22	20 903,95	0,18		
RESERVE LEGALE	20 903,95	0,22	20 903,95	0,18		
Réserves statutaires ou contractuelles	1 219,59	0,01	1 219,59	0,01		
RESERVE STATUTAIRE	1 219,59	0,01	1 219,59	0,01		
Autres réserves	88 752,71	0,91	88 752,71	0,78		
RESERVES DIVERSES	88 752,71	0,91	88 752,71	0,78		
Report à nouveau	6 762 135,32	69,69	7 089 793,60	61,95	(327 658,28)	-4,62
REPORT A NOUV SOLD CREDIT	6 762 135,32	69,69	7 089 793,60	61,95	(327 658,28)	-4,62
Résultat de l'exercice	(1 947 685,93)	-20,07	(327 658,28)	-2,86	(1 620 027,65)	-494,43
TOTAL II - Autres fonds propres						
TOTAL III - Total des Provisions	77 855,00	0,80	92 135,00	0,81	(14 280,00)	-15,50
Provisions pour risques	77 855,00	0,80	77 855,00	0,68		
PROVISION POUR LITIGE	77 855,00	0,80	77 855,00	0,68		
Provisions pour charges			14 280,00	0,12	(14 280,00)	-100,00
PROV ENGAGEMENT RETRAITES			14 280,00	0,12	(14 280,00)	-100,00
TOTAL IV - Total des dettes	4 313 824,27	44,46	4 091 766,68	35,76	222 057,59	5,43
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 315 986,97	23,87	1 680 000,00	14,68	635 986,97	37,86
EMPRUNT TUTELAIRE MASSY	1 680 000,00	17,31	1 680 000,00	14,68		
ARKEA BANQUE LOGIPOSTEL	631 325,43	6,51			631 325,43	
BANQUE - INTERETS COURUS	4 661,54	0,05			4 661,54	
Emprunts et dettes financières divers	61 109,74	0,63	121 474,88	1,06	(60 365,14)	-49,69
REDEVANCES PSLA	40,59		40,59			
SCI LES ALLEES MONTMAGNY	123,56				123,56	
SCCV GALLIENI PETIT NOISY	9 985,19	0,10	4 031,69	0,04	5 953,50	147,67
SCCV NANTERRE EMILE ZOLA	50 960,40	0,53	117 402,60	1,03	(66 442,20)	-56,59
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	326 733,85	3,37	461 820,54	4,04	(135 086,69)	-29,25
FOURNISSEURS GESTION	31 536,39	0,32	34 231,20	0,30	(2 694,81)	-7,87
ENTREPRENEURS	35 071,68	0,36	219 955,41	1,92	(184 883,73)	-84,06
RETENUE DE GARANTIE	70 208,20	0,72	53 946,68	0,47	16 261,52	30,14
COMPTE PRORATA	63 368,21	0,65	52 246,09	0,46	11 122,12	21,29
FACTURE NON PARVENUE DAP	126 549,37	1,30	101 441,16	0,89	25 108,21	24,75
Dettes fiscales et sociales	363 285,74	3,74	544 602,98	4,76	(181 317,24)	-33,29
DURAND ANTOINE			77 717,61	0,68	(77 717,61)	-100,00
MOULKAF HAKIMA	8 565,43	0,09	33 772,31	0,30	(25 206,88)	-74,64
PASCAUD LILIYA	3 890,61	0,04	3 742,43	0,03	148,18	3,96
DELICE GINEL	550,99	0,01	530,00		20,99	3,96
CONGES PAYES	40 831,66	0,42	59 257,31	0,52	(18 425,65)	-31,09

Détail du Passif

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
PERSO AUTRES CHARGES A PAYER			17 149,00	0,15	(17 149,00)	-100,00
URSSAF	42 355,51	0,44	56 766,04	0,50	(14 410,53)	-25,39
UGRR AG2R	11 828,47	0,12	13 169,12	0,12	(1 340,65)	-10,18
CHARGES SUR CONGES A PAYER	16 170,35	0,17	21 247,96	0,19	(5 077,61)	-23,90
PRELEVEMENT A LA SOURCE DGFIG	4 160,17	0,04	10 544,37	0,09	(6 384,20)	-60,55
IMPOT SOCIETE A PAYER	77 205,00	0,80			77 205,00	
TVA SUR IMMO DEDUCTIBLE	4 060,00	0,04			4 060,00	
TVA COLLECTEE	76 892,30	0,79	169 621,05	1,48	(92 728,75)	-54,67
TVA NON EXIG COLLEC	74 744,99	0,77	78 363,48	0,68	(3 618,49)	-4,62
TVA A REGULARISER			2 000,00	0,02	(2 000,00)	-100,00
AUTRESTAXES ET IMPOTS	1 767,00	0,02	722,30	0,01	1 044,70	144,64
ETAT - CHARGES A PAYER	263,26				263,26	
Autres dettes	957,97	0,01	38 118,28	0,33	(37 160,31)	-97,49
CLIENTS VEFA TVX SUP	870,00	0,01	870,00	0,01		
CLIENTS - AVOIR A ETABLIR			37 077,60	0,32	(37 077,60)	-100,00
NDF SALARIES	87,97		170,68		(82,71)	-48,46
Produits constatés d'avance	1 245 750,00	12,84	1 245 750,00	10,89		
PRODUCTION EN COURS	1 245 750,00	12,84	1 245 750,00	10,89		
TOTAL DUBILAN PASSIF	9 703 685,58	100,00	11 443 578,67	100,00	(1 739 893,09)	-15,20

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros	01/01/202412,00	01/01/202312,00	Variations	%
	31/12/2024mois	31/12/2023mois		
Total des produits d'exploitation	923 128,46962,10	3 360 362,11694,75	(2 437 233,65)	-72,53
Ventes de marchandises				
Production vendue Biens				
Production vendue Services + Travaux	95 949,80100,00	483 677,30100,00	(387 727,50)	-80,16
Production vendue Services FRANCE	95 949,80100,00	483 677,30100,00	(387 727,50)	-80,16
PROD ACTIVITE PROMOTION	95 949,80100,00	483 677,30100,00	(387 727,50)	-80,16
Montant net du chiffre d'affaires	95 949,80100,00	483 677,30100,00	(387 727,50)	-80,16
Production stockée	811 023,77845,26	2 848 865,77589,00	(2 037 842,00)	-71,53
PROD STOCKEE MASSY	688 825,92717,90	1 939 072,67400,90	(1 250 246,75)	-64,48
PROD STOCKEE ORLY ECON'HOME	39 747,8541,43	55 945,5011,57	(16 197,65)	-28,95
PROD STOCKEE PLESSIS TREVIS	82 450,0085,93	853 847,60176,53	(771 397,60)	-90,34
Reprises sur amts, dépréciations et provisions	14 280,0014,88	27 425,305,67	(13 145,30)	-47,93
REPRISE/PROV (CH EX)	14 280,0014,88	26 229,005,42	(11 949,00)	-45,56
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOIT		1 196,300,25	(1 196,30)	-100,00
Autres produits d'exploitation	1 874,891,95	393,740,08	1 481,15	376,17
PROD DIVERS GEST COURANTE	1 871,631,95	392,610,08	1 479,02	376,71
ECART TVA	3,26	1,13	2,13	188,50
Total des charges d'exploitation	1 642 621,15N/S	3 801 366,92785,93	(2 158 745,77)	-56,79
Autres achats et charges externes	990 472,94N/S	2 983 284,21616,79	(1 992 811,27)	-66,80
TVX & HONOS - GENERAL	1 617,211,69		1 617,21	
TRAVAUX DIAPASON GENNEVILLIERS	554,160,58		554,16	
TVX & HONOS - MASSY PARTICIPATIF	590 116,92615,03		590 116,92	
TVX & HONOS - ORLY HABITAT PARTICIPATIF	23 618,8524,62		23 618,85	
TVX & HONOS - PLESSIS TREVIS	24 294,0025,32		24 294,00	
TRAVAUX DIAPASON GENNEVILIERS		(13 958,20)-2,89	13 958,20	100,00
TRAVAUX LIEU SAINT		15 109,593,12	(15 109,59)	-100,00
MASSY PARTICIPATIF		1 836 229,67379,64	(1 836 229,67)	-100,00
ORLY ECON'HOME		28 920,505,98	(28 920,50)	-100,00
TVX PLESSIS TREVIS		816 529,60168,82	(816 529,60)	-100,00
EDF LOGIPOSTEL	5 205,465,43	2 899,280,60	2 306,18	79,54
CARBURANT	4 221,134,40		4 221,13	
FOURNITURES D'ENTRETIEN	471,980,49	1 130,300,23	(658,32)	-58,24
FOURNITURES DE BUREAU	1 616,551,68	2 831,560,59	(1 215,01)	-42,91
LEASING XEROBAIL	5 664,005,90	5 669,131,17	(5,13)	-0,09
LOCATIONS IMMOBILIERES	77 395,7980,66	73 611,3915,22	3 784,40	5,14
LOCATION SALLE	416,670,43	291,670,06	125,00	42,86
LOCATIONS MOBILIERES	6 648,476,93	7 088,011,47	(439,54)	-6,20
LOCATION MOBILIERE (MAT TRANS	22 758,0323,72	24 678,215,10	(1 920,18)	-7,78
LOCATION MATERIEL BUREAU	1 416,001,48	1 416,000,29		
ENTRETIEN DES LOCAUX	7 198,687,50	7 721,041,60	(522,36)	-6,77
ENTRETIEN BUREAUX (ALARME)	594,000,62	587,000,12	7,00	1,19
ENTRETIEN GENERAL	1 106,361,15	491,570,10	614,79	125,07
MAINTENANCE INFORMATIQUE	16 473,2417,17	13 372,882,76	3 100,36	23,18
ABONNEMENT	1 403,501,46		1 403,50	
MAINTENANCE SITE INTERNET		56,290,01	(56,29)	-100,00
MAINTENANCE TELEPHONE	812,000,85	279,000,06	533,00	191,04
MAINTENANCE CLIMATISATION	409,890,43	402,100,08	7,79	1,94
MAINTENANCE AXANTIS COPIEUR	1 073,921,12	543,730,11	530,19	97,51
ASSURANCES DIVERSES	26 746,7127,88	22 108,934,57	4 637,78	20,98

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
ETUDES ET RECHERCHES			16,66		(16,66)	-100,00
DOCUMENTATION GENERALE	9 788,80	10,20	14 062,24	2,91	(4 273,44)	-30,39
FRAIS SEMINAIRE-CONGRES	715,00	0,75	2 788,60	0,58	(2 073,60)	-74,36
FRAIS DIVERS	96,90	0,10			96,90	
HONORAIRES	73 495,01	76,60	54 925,53	11,36	18 569,48	33,81
FRAIS ACTE-CONTENTIEUX	683,94	0,71	1 681,22	0,35	(997,28)	-59,32
SITE INTERNET	20 300,00	21,16			20 300,00	
CADEAUX	639,09	0,67	1 050,00	0,22	(410,91)	-39,13
CATALOGUES ET IMPRIMES			1 036,80	0,21	(1 036,80)	-100,00
IMPRESSION	1 042,00	1,09			1 042,00	
PUBLICITE PROGRAMMES	20 780,58	21,66	6 016,04	1,24	14 764,54	245,42
COTISATIONS	10 701,16	11,15	12 051,46	2,49	(1 350,30)	-11,20
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	1 955,47	2,04	11 787,28	2,44	(9 831,81)	-83,41
DEPLACEMENT ADMINISTRAT.	2 990,00	3,12	3 380,00	0,70	(390,00)	-11,54
MISSIONS (TRANSPORT SALARIES)	2 262,41	2,36	2 571,13	0,53	(308,72)	-12,01
RECEPTIONS	1 753,83	1,83	3 038,01	0,63	(1 284,18)	-42,27
FRAIS POSTAUX	5 348,27	5,57	5 539,79	1,15	(191,52)	-3,46
TELEPHONE	9 946,05	10,37	10 190,88	2,11	(244,83)	-2,40
FRAIS BANCAIRES	5 892,09	6,14	5 084,32	1,05	807,77	15,89
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	248,82	0,26	55,00	0,01	193,82	352,40
Impôts, taxes et versements assimilés	16 628,62	17,33	14 513,56	3,00	2 115,06	14,57
TAXES FORMATION CONTINUE	3 854,42	4,02	2 367,94	0,49	1 486,48	62,78
TAXES FONCIERES	4 857,20	5,06	1 688,95	0,35	3 168,25	187,59
TAXE SUR BUREAUX	6 150,00	6,41	5 999,67	1,24	150,33	2,51
TAXE / VEHICULES DES SOCIETES	1 767,00	1,84	746,00	0,15	1 021,00	136,86
TAXES DIVERSES			3 711,00	0,77	(3 711,00)	-100,00
Salaires et traitements	428 606,29	446,70	440 904,70	91,16	(12 298,41)	-2,79
SALAIRES	453 340,10	472,48	430 521,48	89,01	22 818,62	5,30
INDEMNITES JOURNALIERES			906,92	0,19	(906,92)	-100,00
CONGES PAYES	(18 425,65)	-19,20	17 280,91	3,57	(35 705,96)	-206,63
AVANTAGE EN NATURE	(6 902,56)	-7,19	(7 894,01)	-1,63	991,45	12,56
INDEMNITE TELETRAVAIL	594,40	0,62	90,00	0,02	504,40	560,44
Charges sociales du personnel	187 441,61	195,35	206 530,67	42,70	(19 089,06)	-9,24
COTISATIONS URSSAF	130 490,11	136,00	126 645,30	26,18	3 844,81	3,04
CHARGES MUTUELLE	4 815,45	5,02	4 132,65	0,85	682,80	16,52
CHARGES RETRAITE & PREVOYANCE	48 341,71	50,38	43 925,58	9,08	4 416,13	10,05
CHARGES SUR CP	(5 077,61)	-5,29	4 465,96	0,92	(9 543,57)	-213,70
ABONDEMENT	482,79	0,50	1 978,50	0,41	(1 495,71)	-75,60
TICKET RESTAURANT	6 258,60	6,52	(4 835,52)	-1,00	11 094,12	229,43
MEDECINE DU TRAVAIL	880,00	0,92	770,00	0,16	110,00	14,29
TICKET RESTAURANT	(522,44)	-0,54	11 018,20	2,28	(11 540,64)	-104,74
AURES CHARGES DE PERSONNEL	1 773,00	1,85	1 281,00	0,26	492,00	38,41
ACCORD D'INTERESSEMENT			17 149,00	3,55	(17 149,00)	-100,00
Dotation aux amortissements sur immobilisations	15 052,35	15,69	16 864,62	3,49	(1 812,27)	-10,75
DOT AMORT IMMO INCORP			1 278,67	0,26	(1 278,67)	-100,00
DOT AMORT IMMO CORPO	15 052,35	15,69	15 585,95	3,22	(533,60)	-3,42
Dotations aux prov. pour risques et charges			77 855,00	16,10	(77 855,00)	-100,00
DOT PROV RISQ CHARGES EXPL.			77 855,00	16,10	(77 855,00)	-100,00
Autres charges de gestion courante	4 419,34	4,61	61 414,16	12,70	(56 994,82)	-92,80
AUTRES CH. DE GESTION	4 418,90	4,61	378,77	0,08	4 040,13	N/S
CHARGES DIVERSES DE GESTION			61 033,35	12,62	(61 033,35)	-100,00
ECART TVA	0,44		2,04		(1,60)	-78,43

Détail du Compte de Résultat

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
Résultat d'exploitation	(719 492,69)	-749,8	(441 004,81)	-91,18	(278 487,88)	-63,15
Total des produits financiers	997 202,79	N/S	381 549,16	78,89	615 653,63	161,36
Produits financiers de participations	612 515,12	638,37	76 706,33	15,86	535 808,79	698,52
REVENUS PART S SCI/SCCV	612 515,12	638,37	76 706,33	15,86	535 808,79	698,52
Produits autres valeurs mob. & créances actif imm.	278 650,13	290,41	89 014,97	18,40	189 635,16	213,04
REVENUS DES PRETS	278 650,13	290,41	89 014,97	18,40	189 635,16	213,04
Autres intérêts et produits assimilés	1 731,13	1,80	76 185,38	15,75	(74 454,25)	-97,73
INTERETS LIVRET A	1 416,88	1,48	40 794,51	8,43	(39 377,63)	-96,53
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	314,25	0,33	35 390,87	7,32	(35 076,62)	-99,11
Reprises sur dépréciations et provisions	104 306,41	108,71	139 642,48	28,87	(35 336,07)	-25,30
REPRISE SUR PROVISIONS FINANCIERES	104 306,41	108,71	139 642,48	28,87	(35 336,07)	-25,30
Total des charges financières	2 147 851,03	N/S	268 202,63	55,45	1 879 648,40	700,83
Dotations financières aux amort. et provisions	2 092 495,00	N/S	105 006,41	21,71	1 987 488,59	N/S
DOTATIONS PROV. FINANCIERES	2 092 495,00	N/S	105 006,41	21,71	1 987 488,59	N/S
Intérêts et charges assimilées	55 356,03	57,69	163 196,22	33,74	(107 840,19)	-66,08
RESULTAT SCI	38 919,86	40,56	156 643,63	32,39	(117 723,77)	-75,15
INTERETS DEBITEURS BANQUE	13 570,70	14,14			13 570,70	
INTERET PARTICIP. SALAIRE	2 865,47	2,99	6 552,59	1,35	(3 687,12)	-56,27
Résultat financier	(1 150 648,24)	N/S	113 346,53	23,43	(1 263 994,77)	N/S
Résultat courant avant impôts	(1 870 140,93)	N/S	(327 658,28)	-67,74	(1 542 482,65)	-470,76
Total des produits exceptionnels						
Total des charges exceptionnelles	340,00	0,35			340,00	
Charges exceptionnelles sur opération en capital	340,00	0,35			340,00	
VAL COMPTABLE ACTIFS FINANCIERS CEDES	340,00	0,35			340,00	
Résultat exceptionnel	(340,00)	-0,35			(340,00)	
Impôts sur les bénéfices	77 205,00	80,46			77 205,00	
IMPOT SOCIETE	77 205,00	80,46			77 205,00	
Résultat de l'exercice	(1 947 685,93)	N/S	(327 658,28)	-67,74	(1 620 027,65)	-494,43

Etats financiers au 31/12/2024

DOCUMENTS DE GESTION

Soldes Intermédiaires de Gestion

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Ecart	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
CHIFFRE D'AFFAIRES	906 973,57	100,00	3 332 543,07	100,00	(2 425 569,50)	-72,78
Ventes de marchandises						
- Achats de marchandises						
- Variation stocks de marchandises						
MARGE COMMERCIALE (a)						
Production vendue	95 949,80	10,58	483 677,30	14,51	(387 727,50)	-80,16
+ Variation production stockée	811 023,77	89,42	2 848 865,77	85,49	(2 037 842,00)	-71,53
+ Production immobilisée						
PRODUCTION DE L'EXERCICE	906 973,57	100,00	3 332 543,07	100,00	(2 425 569,50)	-72,78
- Achats stockés approvisionnement						
- Variation des stocks et approvisionnement						
- Achats de sous-traitance directe	640 201,14	70,59	2 682 831,16	80,50	(2 042 630,02)	-76,14
MARGE BRUTE PRODUCTION (b)	266 772,43	29,41	649 711,91	19,50	(382 939,48)	-58,94
MARGES (Commerciale + Production)	266 772,43	29,41	649 711,91	19,50	(382 939,48)	-58,94
- Achats non stockés (c)	11 515,12	1,27	6 861,14	0,21	4 653,98	67,83
- Autres charges externes (c)	338 756,68	37,35	293 591,91	8,81	45 164,77	15,38
CONSOMMATION DE L'EXERCICE EN PROVENANCE DES TIERS	990 472,94	109,21	2 983 284,21	89,52	(1 992 811,27)	-66,80
VALEUR AJOUTÉE PRODUITE (a+b-c)	(83 499,37)	-9,21	349 258,86	10,48	(432 758,23)	-123,9
+ Subventions d'exploitation						
- Impôts, taxes sur rémunérations	3 854,42	0,42	2 367,94	0,07	1 486,48	62,78
- Autres impôts et taxes	12 774,20	1,41	12 145,62	0,36	628,58	5,18
- Salaires et traitements	428 606,29	47,26	440 904,70	13,23	(12 298,41)	-2,79
- Charges sociales	187 441,61	20,67	206 530,67	6,20	(19 089,06)	-9,24
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	(716 175,89)	-78,96	(312 690,07)	-9,38	(403 485,82)	-129,0
+ Reprises sur amortissements et provisions	14 280,00	1,57	26 229,00	0,79	(11 949,00)	-45,56
+ Autres produits d'exploitation	1 874,89	0,21	393,74	0,01	1 481,15	376,17
+ Transfert de charges d'exploitation			1 196,30	0,04	(1 196,30)	-100,0
- Dotations aux amort.,dépréciations et provisions	15 052,35	1,66	94 719,62	2,84	(79 667,27)	-84,11
- Autres charges de gestion courante	4 419,34	0,49	61 414,16	1,84	(56 994,82)	-92,80
RÉSULTAT EXPLOITATION	(719 492,69)	-79,33	(441 004,81)	-13,23	(278 487,88)	-63,15
Bénéfice-perte sur opérations en commun						
+ Produits financiers	997 202,79	109,95	381 549,16	11,45	615 653,63	161,36
- Charges financières	2 147 851,03	236,82	268 202,63	8,05	1 879 648,40	700,83
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	(1 870 140,93)	-206,2	(327 658,28)	-9,83	(1 542 482,65)	-470,7
Produits exceptionnels						
- Charges exceptionnelles	340,00	0,04			340,00	
RÉS ULTAT EXCEPTIONNEL	(340,00)	-0,04			(340,00)	
- Participation des salariés						
- Impôts sur les bénéfices	77 205,00	8,51			77 205,00	
RÉS ULTAT DE L'EXERCICE	(1 947 685,93)	-214,7	(327 658,28)	-9,83	(1 620 027,65)	-494,4

Détail des Soldes Intermédiaires

Etat exprimé en euros		01/01/2024 31/12/2024	12,00 mois	01/01/2023 31/12/2023	12,00 mois	Variations	%
Montant net du chiffre d'affaires		95 949,80	100,00	483 677,30	100,00	(387 727,50)	-80,16
Marge commerciale							
Production vendue Services		95 949,80	100,00	483 677,30	100,00	(387 727,50)	-80,16
PROD ACTIVITE PROMOTION		95 949,80	100,00	483 677,30	100,00	(387 727,50)	-80,16
Production stockée		811 023,77	845,26	2 848 865,77	589,00	(2 037 842,00)	-71,53
PROD STOCKEE MASSY		688 825,92	717,90	1 939 072,67	400,90	(1 250 246,75)	-64,48
PROD STOCKEE ORLY ECON'HOME		39 747,85	41,43	55 945,50	11,57	(16 197,65)	-28,95
PROD STOCKEE PLESSIS TREVIS		82 450,00	85,93	853 847,60	176,53	(771 397,60)	-90,34
Production de l'exercice		906 973,57	945,26	3 332 543,07	689,00	(2 425 569,50)	-72,78
Achats de sous-traitance		640 201,14	667,23	2 682 831,16	554,67	(2 042 630,02)	-76,14
TVX & HONOS - GENERAL		1 617,21	1,69			1 617,21	
TRAVAUX DIAPASON GENNEVILLIERS		554,16	0,58			554,16	
TVX & HONOS - MASSY PARTICIPATIF		590 116,92	615,03			590 116,92	
TVX & HONOS - ORLY HABITAT PARTICIPATIF		23 618,85	24,62			23 618,85	
TVX & HONOS - PLESSIS TREVIS		24 294,00	25,32			24 294,00	
TRAVAUX DIAPASON GENNEVILIERS				(13 958,20)	-2,89	13 958,20	100,00
TRAVAUX LIEU SAINT				15 109,59	3,12	(15 109,59)	-100,00
MASSY PARTICIPATIF				1 836 229,67	379,64	(1 836 229,67)	-100,00
ORLY ECON'HOME				28 920,50	5,98	(28 920,50)	-100,00
TVX PLESSIS TREVIS				816 529,60	168,82	(816 529,60)	-100,00
Marge brute de production		266 772,43	278,03	649 711,91	134,33	(382 939,48)	-58,94
Production de l'exercice + Marge commerciale		906 973,57	945,26	3 332 543,07	689,00	(2 425 569,50)	-72,78
Achats non stockés matières et fournitures		11 515,12	12,00	6 861,14	1,42	4 653,98	67,83
EDF LOGIPOSTEL		5 205,46	5,43	2 899,28	0,60	2 306,18	79,54
CARBURANT		4 221,13	4,40			4 221,13	
FOURNITURES D'ENTRETIEN		471,98	0,49	1 130,30	0,23	(658,32)	-58,24
FOURNITURES DE BUREAU		1 616,55	1,68	2 831,56	0,59	(1 215,01)	-42,91
Autres charges externes		338 756,68	353,06	293 591,91	60,70	45 164,77	15,38
LEASING XEROBAIL		5 664,00	5,90	5 669,13	1,17	(5,13)	-0,09
LOCATIONS IMMOBILIERES		77 395,79	80,66	73 611,39	15,22	3 784,40	5,14
LOCATION SALLE		416,67	0,43	291,67	0,06	125,00	42,86
LOCATIONS MOBILIERES		6 648,47	6,93	7 088,01	1,47	(439,54)	-6,20
LOCATION MOBILIERE (MAT TRANS		22 758,03	23,72	24 678,21	5,10	(1 920,18)	-7,78
LOCATION MATERIEL BUREAU		1 416,00	1,48	1 416,00	0,29		
ENTRETIEN DES LOCAUX		7 198,68	7,50	7 721,04	1,60	(522,36)	-6,77
ENTRETIEN BUREAUX (ALARME)		594,00	0,62	587,00	0,12	7,00	1,19
ENTRETIEN GENERAL		1 106,36	1,15	491,57	0,10	614,79	125,07
MAINTENANCE INFORMATIQUE		16 473,24	17,17	13 372,88	2,76	3 100,36	23,18
ABONNEMENT		1 403,50	1,46			1 403,50	
MAINTENANCE SITE INTERNET				56,29	0,01	(56,29)	-100,00
MAINTENANCE TELEPHONE		812,00	0,85	279,00	0,06	533,00	191,04
MAINTENANCE CLIMATISATION		409,89	0,43	402,10	0,08	7,79	1,94
MAINTENANCE AXANTIS COPIEUR		1 073,92	1,12	543,73	0,11	530,19	97,51
ASSURANCES DIVERSES		26 746,71	27,88	22 108,93	4,57	4 637,78	20,98
ETUDES ET RECHERCHES				16,66		(16,66)	-100,00
DOCUMENTATION GENERALE		9 788,80	10,20	14 062,24	2,91	(4 273,44)	-30,39
FRAIS SEMINAIRE-CONGRES		715,00	0,75	2 788,60	0,58	(2 073,60)	-74,36
FRAIS DIVERS		96,90	0,10			96,90	
HONORAIRES		73 495,01	76,60	54 925,53	11,36	18 569,48	33,81
FRAIS ACTE-CONTENTIEUX		683,94	0,71	1 681,22	0,35	(997,28)	-59,32

Détail des Soldes Intermédiaires

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
SITE INTERNET	20 300,00	21,16			20 300,00	
CADEAUX	639,09	0,67	1 050,00	0,22	(410,91)	-39,13
CATALOGUES ET IMPRIMES			1 036,80	0,21	(1 036,80)	-100,00
IMPRESSION	1 042,00	1,09			1 042,00	
PUBLICITE PROGRAMMES	20 780,58	21,66	6 016,04	1,24	14 764,54	245,42
COTISATIONS	10 701,16	11,15	12 051,46	2,49	(1 350,30)	-11,20
VOYAGES ET DEPLACEMENTS	1 955,47	2,04	11 787,28	2,44	(9 831,81)	-83,41
DEPLACEMENT ADMINISTRAT.	2 990,00	3,12	3 380,00	0,70	(390,00)	-11,54
MISSIONS (TRANSPORT SALARIES)	2 262,41	2,36	2 571,13	0,53	(308,72)	-12,01
RECEPTIONS	1 753,83	1,83	3 038,01	0,63	(1 284,18)	-42,27
FRAIS POSTAUX	5 348,27	5,57	5 539,79	1,15	(191,52)	-3,46
TELEPHONE	9 946,05	10,37	10 190,88	2,11	(244,83)	-2,40
FRAIS BANCAIRES	5 892,09	6,14	5 084,32	1,05	807,77	15,89
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	248,82	0,26	55,00	0,01	193,82	352,40
Valeur ajoutée produite	(83 499,37)	-87,02	349 258,86	72,21	(432 758,23)	-123,91
Impôts, taxes & versements assimilés sur rémunération	3 854,42	4,02	2 367,94	0,49	1 486,48	62,78
TAXES FORMATION CONTINUE	3 854,42	4,02	2 367,94	0,49	1 486,48	62,78
Impôts, taxes & versements assimilés autres	12 774,20	13,31	12 145,62	2,51	628,58	5,18
TAXES FONCIERES	4 857,20	5,06	1 688,95	0,35	3 168,25	187,59
TAXE SUR BUREAUX	6 150,00	6,41	5 999,67	1,24	150,33	2,51
TAXE / VEHICULES DES SOCIETES	1 767,00	1,84	746,00	0,15	1 021,00	136,86
TAXES DIVERSES			3 711,00	0,77	(3 711,00)	-100,00
Salaires et traitements	428 606,29	446,70	440 904,70	91,16	(12 298,41)	-2,79
SALAIRES	453 340,10	472,48	430 521,48	89,01	22 818,62	5,30
INDEMNITES JOURNALIERES			906,92	0,19	(906,92)	-100,00
CONGES PAYES	(18 425,65)	-19,20	17 280,31	3,57	(35 705,96)	-206,63
AVANTAGE EN NATURE	(6 902,56)	-7,19	(7 894,01)	-1,63	991,45	12,56
INDEMNITE TELETRAVAIL	594,40	0,62	90,00	0,02	504,40	560,44
Charges sociales	187 441,61	195,35	206 530,67	42,70	(19 089,06)	-9,24
COTISATIONS URSSAF	130 490,11	136,00	126 645,30	26,18	3 844,81	3,04
CHARGES MUTUELLE	4 815,45	5,02	4 132,65	0,85	682,80	16,52
CHARGES RETRAITE & PREVOYANCE	48 341,71	50,38	43 925,58	9,08	4 416,13	10,05
CHARGES SUR CP	(5 077,61)	-5,29	4 465,96	0,92	(9 543,57)	-213,70
ABONDEMENT	482,79	0,50	1 978,50	0,41	(1 495,71)	-75,60
TICKET RESTAURANT	6 258,60	6,52	(4 835,52)	-1,00	11 094,12	229,43
MEDECINE DU TRAVAIL	880,00	0,92	770,00	0,16	110,00	14,29
TICKET RESTAURANT	(522,44)	-0,54	11 018,20	2,28	(11 540,64)	-104,74
AURES CHARGES DE PERSONNEL	1 773,00	1,85	1 281,00	0,26	492,00	38,41
ACCORD D'INTERESSEMENT			17 149,00	3,55	(17 149,00)	-100,00
Excédent brut d'exploitation	(716 175,89)	-746,4	(312 690,07)	-64,65	(403 485,82)	-129,04
Reprises sur amortissements & provisions	14 280,00	14,88	26 229,00	5,42	(11 949,00)	-45,56
REPRISE/PROV (CH EX)	14 280,00	14,88	26 229,00	5,42	(11 949,00)	-45,56
Autres produits d'exploitation	1 874,89	1,95	393,74	0,08	1 481,15	376,17
PROD DIVERS GEST COURANTE	1 871,63	1,95	392,61	0,08	1 479,02	376,71
ECART TVA	3,26		1,13		2,13	188,50
Transfert de charges			1 196,30	0,25	(1 196,30)	-100,00
TRANSFERT DE CHARGES D'EXPLOIT			1 196,30	0,25	(1 196,30)	-100,00
Dotations aux amortissements et provisions	15 052,35	15,69	94 719,62	19,58	(79 667,27)	-84,11

Détail des Soldes Intermédiaires

Etat exprimé en euros	01/01/2024	12,00	01/01/2023	12,00	Variations	%
	31/12/2024	mois	31/12/2023	mois		
DOT AMORT IMMO INCORP			1 278,67	0,26	(1 278,67)	-100,00
DOT AMORT IMMO CORPO	15 052,35	15,69	15 585,95	3,22	(533,60)	-3,42
DOT PROV RISQ CHARGES EXPL.			77 855,00	16,10	(77 855,00)	-100,00
Autres charges de gestion courante	4 419,34	4,61	61 414,16	12,70	(56 994,82)	-92,80
AUTRES CH. DE GESTION	4 418,90	4,61	378,77	0,08	4 040,13	N/S
CHARGES DIVERSES DE GESTION			61 033,35	12,62	(61 033,35)	-100,00
ECART TVA	0,44		2,04		(1,60)	-78,43
Résultat d'exploitation	(719 492,69)	-749,8	(441 004,81)	-91,18	(278 487,88)	-63,15
Produits financiers	997 202,79	N/S	381 549,16	78,89	615 653,63	161,36
REVENUS PART S SCI/SCCV	612 515,12	638,37	76 706,33	15,86	535 808,79	698,52
REVENUS DES PRETS	278 650,13	290,41	89 014,97	18,40	189 635,16	213,04
INTERETS LIVRET A	1 416,88	1,48	40 794,51	8,43	(39 377,63)	-96,53
AUTRES PRODUITS FINANCIERS	314,25	0,33	35 390,87	7,32	(35 076,62)	-99,11
REPRISE SUR PROVISIONS FINANCIERES	104 306,41	108,71	139 642,48	28,87	(35 336,07)	-25,30
Charges financières	2 147 851,03	N/S	268 202,63	55,45	1 879 648,40	700,83
DOTATIONS PROV. FINANCIERES	2 092 495,00	N/S	105 006,41	21,71	1 987 488,59	N/S
RESULTAT SCI	38 919,86	40,56	156 643,63	32,39	(117 723,77)	-75,15
INTERETS DEBITEURS BANQUE	13 570,70	14,14			13 570,70	
INTERET PARTICIP. SALAIRE	2 865,47	2,99	6 552,59	1,35	(3 687,12)	-56,27
Résultat courant avant impôts	(1 870 140,93)	N/S	(327 658,28)	-67,74	(1 542 482,65)	-470,76
Charges exceptionnelles	340,00	0,35			340,00	
VAL COMPTABLE ACTIFS FINANCIERS CEDES	340,00	0,35			340,00	
Résultat exceptionnel	(340,00)	-0,35			(340,00)	
Impôts sur les bénéfices	77 205,00	80,46			77 205,00	
IMPOT SOCIETE	77 205,00	80,46			77 205,00	
Résultat de l'exercice	(1 947 685,93)	N/S	(327 658,28)	-67,74	(1 620 027,65)	-494,43



Rapport du Commissaire aux comptes

Exercice social clos le 31 décembre 2024

Copie certifiée conforme,

Le 1^{er} août 2025

Le directeur général

M. Jérôme GUERARD

DocuSigned by:
Jérôme GUERARD
7897311D7F1947D...



LOGIPOSTEL SCIC

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur
les conventions réglementées

Assemblée d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2024

Société de Commissariat aux comptes, inscrite sur la liste nationale des Commissaires aux comptes,
rattachée à la compagnie régionale des commissaires aux comptes Dauphiné-Savoie

Siège social : 9 rue Jules Ferry 74000 ANNECY - Tel : 04 50 02 91 94
RCS ANNECY 791 082 365 - Code NAF 6920 Z - SAS au capital de 459 810 Euros

LOGIPOSTEL SCIC

1 rue de Provence – 75009 PARIS
SCIC au capital variable de 57 843,25 €
542 050 224 RCS Paris

Rapport Spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice
clos le 31 décembre 2024

LOGIPOSTEL SCIC

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société LOGIPOSTEL,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisées ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 225-31 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

LOGIPOSTEL SCIC

*Rapport du commissaire
aux comptes sur les
conventions réglementées*

*Assemblée générale
d'approbation des comptes
de l'exercice clos
le 31 décembre 2024*

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article R. 225-38 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 225-31 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé :

Convention de prestations de services avec CPH ARCADE VYV

La société CPH ARCADE VYV n'est ni actionnaire, ni administratrice de votre société mais elle contrôle l'entité NCA SCIC (actionnaire de votre société), dont Houda KAMOUN en est le représentant.

Le 23 janvier 2020, votre société a conclu une convention avec la société COOPERER POUR HABITER (CPH ARCADE VYV) qui prévoit que cette dernière fournira à votre société des prestations de services indispensables à son activité économique, relevant des services dits supports notamment : la Direction générale, l'audit, la stratégie et l'innovation, la RGPD, les finances, le juridique ainsi que les ressources humaines.

La convention est conclue pour une durée d'une année à compter du 1^{er} janvier 2020, renouvelable par tacite reconduction.

Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 23 janvier 2020. Cette convention a été renouvelée par tacite reconduction.

Un avenant n°2 à la convention a été conclu en décembre 2022. Les principales modifications portent sur la durée de la convention qui passe d'une durée déterminée avec tacite reconduction à une durée indéterminée avec tacite reconduction, mais également sur les modalités de facturation. L'annexe à la convention relative à la répartition des coûts en distinguant dans la typologie des services les prestations relatives au « régalien et supports groupe » et celles relatives à la « stratégie promotion groupe ».

Cet avenant n°2 à la convention de prestations de services avec CPH ARCADE-VYV a été autorisé par votre conseil d'administration du 8 décembre 2022. Cet avenant n°2 à la convention à commencer à produire ses effets à partir de 2023.

Le montant pris en charge sur l'exercice 2024 par votre société au titre de cette convention est de 995 euros HT.

LOGIPOSTEL SCIC

*Rapport du commissaire
aux comptes sur les
conventions réglementées*

*Assemblée générale
d'approbation des comptes
de l'exercice clos
le 31 décembre 2024*

Convention de sous-licence de marque avec la société GROUPE ARCADE-VYV

Cette société contrôle NCA, qui est membre du conseil d'administration de votre société depuis le 8 juin 2017. Michel DULIMON en est le représentant.

La convention prévoit que votre société pourra utiliser la marque et le logo ARCADE-VYV en contrepartie d'une rémunération basée sur un ratio calculé en fonction du chiffre d'affaires de votre société rapportée au chiffre d'affaires combiné du GROUPE ARCADE-VYV.

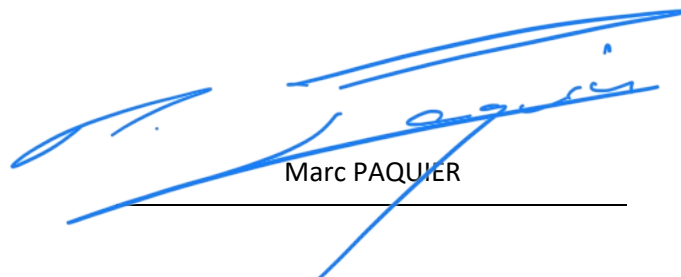
Cette convention a été autorisée par votre conseil d'administration du 26 novembre 2019. Cette convention a commencé à produire ses effets en 2020.

Il n'y a pas eu de facturation de faite par le GROUPE ARCADE-VYV au titre de cette convention pour l'exercice 2024.

Fait à Annecy, le 13 juin 2025,

Le Commissaire aux Comptes

Audicé Alpes
Commissaires aux comptes



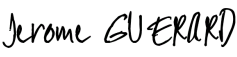
Marc PAQUIER



ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 JUILLET 2025
RAPPORTS SUR LA GESTION, L'ACTIVITE ET
LE GOUVERNEMENT DE L'ENTREPRISE

Copie certifiée conforme,
Le 1er août 2025

Le directeur général
M. Jérôme GUERARD

DocuSigned by:

7897311D7F1947D...

LOGIPOSTEL

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif d'HLM à capital variable
1, rue de Provence - 75009 PARIS - R.C.S. PARIS B : 542 050 224

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 24 JUILLET 2025**RAPPORT DE GESTION 2024**

La loi du 10 août 2018 pour un Etat au service d'une société de confiance a dispensé les sociétés anonymes ne dépassant pas certains seuils de montant de bilan, de chiffre d'affaires ou d'effectif salarié de l'obligation d'établir un rapport de gestion.

Bien que dispensée de cette obligation, LOGIPOSTEL vous présente ce rapport de gestion, afin de permettre à l'ensemble de ses sociétaires de se faire une idée complète de l'activité de leur coopérative.

I. Les années se suivent et se ressemblent

« 2024, l'année du désastre ! ». Ainsi la fédération des promoteurs immobiliers (FPI) qualifie-t-elle l'annus horribilis qu'elle vient de traverser.

Moins de 165 000 logements collectifs ont été autorisés, soit un recul de 12,3% par rapport à 2023, mais surtout « le plus bas niveau depuis des décennies ».

Au quatrième trimestre 2024, 31% des logements commercialisés ont été retirés de la vente, faute de réservations (contre seulement 8% pour la même période en 2023).

Sans le soutien des bailleurs sociaux et en particulier des groupes Action logement et CDC habitat, ces résultats auraient été bien pires.

Des promoteurs de renom et générant des centaines de millions d'euros de chiffre d'affaires ont été placés en liquidation judiciaire (Réalités, Capelli...).

Les autres ont dû procéder à des PSE importants afin d'équilibrer leur budget, et comme pour l'année précédente, ils sont contraints de procéder à des arbitrages dans leur portefeuille de projets en cours : annulation, partage du risque avec d'autres partenaires, ou report dans l'attente de conditions plus favorables, tant en termes de financement des acquéreurs, que de coûts de construction et de foncier.

Cette crise de l'immobilier neuf continue également d'impacter les entreprises du BTP. En 2024, le taux de mises en redressement ou en liquidation judiciaires a augmenté de 23,% dans le secteur du BTP.

II. Des répercussions pour LOGIPOSTEL

Votre coopérative n'a pas été épargnée à son échelle par ces difficultés.

En 2024, le ralentissement de la commercialisation des programmes se poursuit et LOGIPOSTEL comptabilise seulement 26 réservations (annulations comprises) et 8 ventes, notamment en raison de refus de prêts par les banques à des candidats acquéreurs.

Sur les deux chantiers en cours (Bonneuil et Massy), les difficultés rencontrées l'année précédente, suite à la fragilité accrue des entreprises, ont perduré et se sont même accentuées avec la défaillance de deux nouvelles entreprises.

III. Evènements importants intervenus entre la date de clôture et la date du rapport de gestion

Entre le 31 décembre 2024, date de clôture de l'exercice, et le 11 juin 2025, date d'approbation du présent rapport par votre Conseil d'Administration, tous les évènements importants, notamment les perspectives de prix de cession de projets, susceptibles d'impacter la situation et l'activité de votre coopérative à la date du 31 décembre 2024 ont été analysés et une mise à jour des comptes au 31 décembre 2024 a été réalisée. Les comptes présentés ce jour tiennent compte de cette mise à jour.

IV. Activité de la société au 31 décembre 2024 et projets en perspective

L'activité de maîtrise d'ouvrage de la société a été principalement consacrée :

Au suivi du chantier et à la livraison des 37 logements de la « Villa Mont-Mesly » à Bonneuil-sur-Marne, marqué par la défaillance d'une nouvelle entreprise (Gros œuvre) et des difficultés avec certains concessionnaires. Malgré tous ses aléas votre coopérative a livré la plupart des lots.

- A surmonter les mêmes aléas sur le chantier de Massy de 15 logements avec la défaillance d'une nouvelle entreprise (Menuiseries extérieures).
- Aux études préalables du projet d'habitat participatif de 30 logements à Orly, « Econ'home », sur le nouveau terrain proposé par la commune. Ces premières études ont conduit à la signature d'une promesse de vente du foncier et à la désignation du maître d'œuvre,
- A la poursuite des études des 10 logements au Plessis-Trévisé,
A l'étude d'un programme en co-promotion avec Polycités, dont notre groupement a été lauréat de la consultation lancée par l'aménageur Cergy Pontoise Aménagement.

Activité commerciale

Au total, 8 ventes ont été réalisées sur les programmes en cours par l'équipe commerciale de votre coopérative, auxquelles vient s'ajouter la signature de 26 contrats de réservation.

L'activité a été concentrée sur :

- la poursuite de la mission de commercialisation du programme « Syringa » de 57 logements à Rosny-sous-Bois pour le compte de la coopérative les Habitations Populaires,
- l'obtention en fin d'année des 40 % de pré commercialisation nécessaires pour engager les travaux et au lancement commercial de la 2^{ème} tranche à Tremblay-en-France,
- le lancement commercial des 36 logements à Avon.
- Le lancement commercial des 10 logement au Plessis Trévisé
- La préparation du lancement commercial concernant la mission de commercialisation, du programme « Via viridi » pour le compte de la coopérative Les Habitations Populaires.

Au 31 décembre 2024, l'état du stock disponible de votre coopérative s'établissait ainsi :

- 41 logements non encore commencés (Tremblay),
- 10 logements non encore commencés (Le Plessis Trévisé)
- 36 logements non encore commencés (Avon)
- 5 logements et 1 local d'activité en cours de construction (Massy),
- 1 local d'activité (Bonneuil/Marne)
- Aucun logement achevé invendu.

Récapitulatif des programmes récemment livrés, engagés et en projet

<i>Programmes livrés</i>	<i>Nombre de lots</i>	<i>Nombre cumulé</i>	<i>Année de livraison</i>
Gennevilliers (92) Le Chevalet (rues Timbaud / Varlin)	45 (***)	45	2017
Meaux (77) SCCV Mont Thabor (partenariat à 10 %)	7,2*	52,2	2017
Poissy (78) SCCV Les Terrasses de Migneaux (partenariat à 24 %)	9,4*	61,6	2018
Noisy-le-Sec (93) SCCV Gallieni – Petit Noisy (partenariat à 49%)	18,1*(***)	79,7	2020
Chanteloup-en-Brie SCCV Chêne Saint-Fiacre (77) (partenariat à 10%)	6,0*	85,7	2021

Brétigny-sur-Orge SCCV Faubourg du Bois (91) (partenariat à 10%)	5,5*	91,2	2022
Lieusaint (77) – « Le temps des secrets »	12	103,2	2020
Gennevilliers (92) rue Perrin « Le Diapason »	48	151,2	2021

Programmes livrés	Nombre de lots	Nombre cumulé	Année de livraison
Nanterre (92) « Arche Horizon » – SCCV Le Croissant lot A (partenariat à 38 %)	20	171,2	2022
Nanterre (92) « Allée du Colonel Fabien » – SCI Emile Zola (partenariat à 20 %)	19	190,2	2023
Bonneuil / Marne – SCCV Mitterrand-Pasteur (partenariat à 90 %)	33,3* (***)	223,5	2024
Programmes engagés			
Tremblay (93) SCCV du Vieux Pigeonnier 2 ^{ème} tranche (Partenariat à 70%)	28,7*	252,2	2024**
Massy – « Les Gravillons » (habitat participatif)	15	267,2	2024**
Rosny-sous-Bois – SCCV Syringa (partenariat à 1%)	0,5	267,7	2024**
Avon « La Belle Dame »	36	303,2	2026
Plessis Trévisé « Le chemin vert »	10	313,2	2026

(*) Nombre de lots suivant taux de participation aux SCI. (**) Année de livraison prévisible (***) Plus commerces.

Programmes à l'étude	Nombre de lots	Nombre cumulé	Année de livraison
Rosny-sous-Bois – SCCV Althéa (partenariat à 1%)	0,3	0,3	2025**
Orly – « Econ'home »	30	30,3	2027**
Gonesse SCCV Via Viridi	0,4	30,7	2027**
Cergy/Courdimanche	60	90,7	2028**

Au total, en comptabilisant les SCCV dans lesquelles votre coopérative détient des participations, 33 logements ont été livrés en 2024.

V. Responsabilité sociale, sociétale et environnementale

En 2024, 86 % des ventes ont été effectuées auprès de ménages dont les ressources ne dépassaient pas les plafonds PLUS, alors que l'objectif fixé par la convention d'utilité sociale signée avec l'Etat est de 40 %. 100 % des actes de vente signés n'incluaient pas les garanties de rachat et de relogement.

Aucun logement PSLA n'a été transformé en logement locatif social (pour un objectif prévu par la convention d'utilité sociale de ne pas dépasser 20%).

34 % de nos acquéreurs viennent du parc locatif social.

Votre coopérative est restée attentive à la situation financière de ses prestataires et fournisseurs les plus fragilisés par le contexte économique actuel du BTP, en accordant en cas de besoin des délais de paiement plus courts et dans certains cas des renégociations de marchés signés.

Social

On rappellera que l'activité des salariés est guidée par des principes déontologiques consignés dans une charte dont chacun a été signataire.

Au 31 décembre 2024, votre coopérative comptait 3 hommes et 3 femmes salariées en CDI.

Un recrutement a été réalisé en CDI durant l'exercice écoulé, ainsi qu'un recrutement en alternance.

Logipostel s'applique particulièrement, notamment lors des embauches, à mettre en pratique les principes d'inclusion et de diversité, objectifs importants de la responsabilité sociale d'une entreprise (RSE). En termes d'égalité homme/femme, il n'apparaît pas d'écarts de salaire non justifiés, au regard des postes occupés et des qualifications des différents salariés.

Informations sociétales et environnementales

Les mandataires sociaux ne perçoivent aucun avantage viager ou de retraite à raison de leur cessation de fonction. L'activité de maîtrise d'ouvrage implique la décision de lancer des chantiers de construction, par nature porteurs de risques d'accidents notamment pour les personnels des entreprises désignées et de leurs sous-traitants. Conformément à la législation, toutes les opérations engagées par votre coopérative sont suivies par un coordonnateur en matière de sécurité et de prévention de la santé.

Par ailleurs, des analyses et diagnostics de pollution des sols sont réalisés systématiquement avant acquisition du terrain. Ces rapports de pollution sont dans leur intégralité communiqués aux maîtres d'œuvre et entreprises pour qu'ils les prennent en compte dans leurs études et leurs travaux. Ils font d'autre part l'objet d'un dépôt par le notaire afin de permettre leur consultation préalable par tout acquéreur, quand ils ne sont pas annexés aux actes de vente ou de location-accession.

VI. Maîtrise des risques

Contrôles externes réalisés sur LOGIPOSTEL

Comme pour chaque exercice, la société s'est soumise aux différentes enquêtes du dispositif d'autocontrôle mis en place par l'A.RE.COOP. Le rapport annuel de cet organisme est venu à nouveau confirmer la bonne situation financière de la société sur l'exercice 2024.

Risques financiers et Société de Garantie Accession (SGA HLM)

LOGIPOSTEL a régulièrement obtenu, depuis sa mise en place, la garantie accession délivrée par la SGA HLM. Cette garantie est obligatoire pour l'exercice d'une activité de production en accession sociale à la propriété sécurisée et nous prémunit des risques financiers liés à nos opérations.

Tous les programmes réalisés en direct par LOGIPOSTEL bénéficient de cette garantie, qui fait l'objet ci-après d'un rapport d'activité spécifique, également soumis à l'approbation de la présente assemblée générale.

Les opérations réalisées par le biais d'une S.C.C.V. font l'objet d'une garantie financière d'achèvement, conférée par un établissement financier externe, conformément à la loi.

VII. Présentation des comptes de l'exercice 2024

Les comptes qui vont être soumis à votre approbation ont été établis conformément aux dispositions légales et font, pour chaque rubrique du bilan et du compte de résultat, la comparaison avec le montant correspondant de l'exercice précédent.

Il résulte des comptes que nous vous présentons, une perte sur l'exercice qui s'élève à : - 1 947 685,93 €.

Nous vous proposons d'affecter de la manière suivante le résultat de l'exercice :

- Affectation au compte « Report à nouveau » : - 1.947.685,93 €
- Montant du report à nouveau antérieur : 6.762.135,32 €

Le montant du report à nouveau créditeur 4.814.449,39 €

Nous vous demandons de bien vouloir approuver cette affectation.

Analyse de l'évolution des affaires et des indicateurs clefs de l'exercice 2024

Les comptes de l'exercice 2024 font ressortir les éléments suivants :

- Le résultat négatif s'explique principalement par les retards pris sur la quasi-totalité des opérations en cours ou en projet, consécutifs aux difficultés rencontrées tant sur les chantiers, que pour le bouclage des appels d'offres ou en matière de commercialisation. Elles se traduisent par une contraction de 80 % du chiffre d'affaires réalisé par rapport à 2023.
En effet, les produits d'exploitation de votre coopérative dépendent essentiellement de l'avancement des programmes réalisés en direct et des missions effectuées auprès des SCCV.
En 2024, la coopérative n'a pas pu facturer autant d'honoraires que prévu aux différentes SCCV, les stades d'avancement des missions étant reportés.
- Le total de bilan net est établi à 9 703 685,58 €, en baisse de près de 15,2 % par rapport à l'exercice précédent
- Les fonds propres reculent à 4 814 449,39 € (-28,7%),
- L'endettement est porté à 2 315 987 €. Au prêt PSLA de 1 680 000 € contracté pour le programme de Massy est venu s'ajouter une mobilisation partielle de la ligne de crédit d'un million d'euros consentie par ARKEA à hauteur de 635 987 €.
- La trésorerie chute à un niveau très bas (10 914 €)

La perte constatée affecte significativement le niveau des fonds propres de votre coopérative, et le conseil d'administration suit attentivement la trésorerie et le comité d'engagement a été chargé de proposer rapidement des arbitrages sur certaines opérations en projet afin d'en augmenter le niveau.

Activité et résultats des filiales et sociétés contrôlées

Votre coopérative contrôle par le biais d'une participation majoritaire 3 sociétés civiles qu'elle a elle-même initiées : la S.C.C.V. du Vieux Pigeonnier, la S.C.C.V. Mitterrand-Pasteur et la S.C.C.V. La Belle Dame, détenues respectivement à 70, 90 et 100 %.

Les résultats de ces sociétés ne remontent au niveau de LOGIPOSTEL qu'après approbation par leurs sociétaires réunis en assemblée générale.

La S.C.C.V. du Vieux Pigeonnier a pour seul objet social la réalisation et la commercialisation de la résidence éponyme, dont la 1^{ère} tranche a été livrée en 2014. Son activité principale en 2023 a été de commercialiser la seconde tranche. La commercialisation a dû être arrêtée, faute de parvenir à dans l'enveloppe de coût technique.

Les résultats 2023 approuvés par les sociétaires en 2024 ont fait ressortir un déficit de – 8 032 €, portant le report à nouveau à – 159 041 ,15 €.

L'objet social de la S.C.C.V. Mitterrand-Pasteur est quant à lui limité à la réalisation et à la commercialisation du programme de 37 logements et d'un local professionnel à Bonneuil-sur-Marne. La clôture de son exercice 2023 approuvée par les sociétaires s'est traduite par un résultat négatif de – 2 468,12 €, portant le report à nouveau à – 30 738,81 €.

La S.C.C.V. « La Belle Dame »

Son objet social est de réaliser et commercialiser un programme de 36 logements à Avon.

Elle a été créée fin 2022 et de ce fait la première édition de ses comptes couvrira la période entre sa création et le 31/12/2023. En juillet 2023, LOGIPOSTEL a racheté 100% des parts détenues par PROJIM.

Les résultats 2023 approuvés par les sociétaires en 2024 ont fait ressortir un déficit de – 30 208,95 €, portant le report à nouveau à – 30 208,95 €.

Depuis l'arrêté des comptes de 2024, au vu de la trésorerie très limitée de Logipostel, il est apparu nécessaire d'envisager la cession des dossiers de Tremblay, Avon et Le Plessis de manière à recouvrer une trésorerie positive.

VIII. Variation du capital social

Les variations du capital qui vous sont exposées résultent uniquement des mouvements de sociétaires évoqués ci-après :

Actionnaires simples : Diminution de 15,25 € suite au remboursement de 1 action et augmentation de 30,50 € suite à la souscription de 2 actions.

Le montant du capital passe ainsi de 57 828,00 € au 1er janvier 2023 à 57 843,25 € le 31 décembre 2024, soit un total de 3 793 actions.

En application de l'article L.233-6 du code de commerce, nous devons vous informer de l'identité des personnes physiques ou morales détenant une participation financière significative dans le capital de la société au 31 décembre 2023 :

- Actionnaires détenant plus de la moitié du capital : néant
- Actionnaire détenant plus du tiers du capital social : NOTRE COTTAGE ACCESSION (NCA) (1 312 actions, soit 34,60 %)
- Actionnaires détenant plus de 10% du capital social : LES HABITATIONS POPULAIRES et CREDIT MUTUEL ARKEA, avec chacun 656 actions, soit 17,30%.

Au cours de l'exercice écoulé, il n'a été procédé à aucune attribution d'actions gratuites, ni à aucune aliénation d'actions. Aucune opération de rachat d'actions n'a été effectuée.

IX. Mouvements d'administrateurs

L'article 18 des statuts de la Société prévoit que « le nombre d'administrateurs personnes physiques et de représentants de personnes morales, âgés de plus de 72 ans, ne pourra à l'issue de chaque assemblée générale ordinaire annuelle appelée à statuer sur les comptes sociaux, dépasser le tiers (arrondi, le cas échéant, au nombre entier supérieur) des administrateurs en exercice ».

Cette règle était encore respectée à l'issue de l'AG de 2024, mais depuis 8 administrateurs sur 18 ont atteint ou dépassé l'âge de 73 ans.

Afin de rétablir le respect de cette règle, Christiane GONIN et Michel MOULHAUD ont accepté de démissionner de leur mandat d'administrateur. Votre conseil d'administration lui a proposé de continuer de participer à ses travaux en devenant censeur, ce qu'ils ont accepté.

Les mandats d'administrateur de LARGER Simon, Isabelle OGER, et Céline LAINS ont pris fin et n'ont pas été renouvelés.

L'enjeu est de procéder au remplacement de ces départs par l'entrée de personnes physiques issues des rangs de notre partenaire historique, le Groupe Arcade Vyv.

Par ailleurs, les mandats de MAILLE Pierre, DUCLAUX Thierry, ZEMANI Hakima, expireront à l'issue de la réunion de la présente assemblée. Nous vous proposons de les renouveler.

La durée de ces mandats d'administrateur et censeur étant de trois années, ils prendront fin le jour de la réunion

de l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice de l'an 2028.

Enfin, deux actionnaires font leur entrée dans le collège 4 de notre société ; la société HLM Antin Résidences et la société HLM CPH Arcade Vyv. Ces deux sociétés, membre de Groupe Arcade Vyv viendront apporter leur expertise et leur appui logistique et financier dans une période particulièrement difficile que traverse le secteur de l'immobilier et du logement social en accession à la propriété en particulier. Nous remercions notre partenaire historique le Groupe Arcade Vyv de son soutien actif.

Candidatures

Nous rappelons que les associés désireux de se porter candidat à la fonction d'administrateur, au sein du conseil, pour l'assemblée générale qui se tiendra en 2026 sont priés de se faire connaître par écrit, avant le 1^{er} mars 2026.

Montant des dividendes des trois derniers exercices

Conformément à la loi, il n'a été versé aucun dividende au titre des cinq derniers exercices.

X. Points divers

Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)

Conformément à la réglementation applicable aux organismes d'HLM, votre coopérative tient une comptabilité interne permettant de distinguer le résultat des activités relevant du SIEG de celui des autres.

La réglementation applicable aux organismes d'HLM prévoit que l'assemblée générale doit prendre une résolution permettant d'affecter dans un compte spécifique les résultats dégagés par la gestion de services d'intérêt économique général (SIEG). Nous vous proposons d'affecter pour l'année 2024 un résultat de - 1 947 685,93 € au titre du SIEG.

Fiscalité

Comme l'année précédente, les résultats de l'exercice 2024 seront soumis en fonction des livraisons effectuées, à la mise en application de la loi sur la fiscalisation des sociétés HLM.

Les comptes soumis à votre approbation ne comprennent aucune charge fiscalement non déductible, ni de charges réintégrées suite à un redressement fiscal.

On notera que les 2 SCI porteuses des projets conduits à Nanterre en partenariat avec des promoteurs libres, dans lesquelles votre coopérative détient une participation sont fiscalisées. Il en résulte pour la Société une situation de déficit fiscal pour l'exercice 2024.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs.

En application des dispositions du Code de Commerce, nous vous communiquons le tableau réglementaire dans lequel figurent le nombre et les montants HT des factures reçues ou émises par la société, non réglées à la date de clôture de l'exercice et dont le terme était échu.

Ce tableau indique également les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice.

	Article D.441 I.1° : factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.1° : factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jours	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 91 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)	0 jours	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 91 jours	91 jours et plus	total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	22					53	0					4
Montant total des factures concernées HT	123 080,28	20 951,5	2282,8	5753,8	-5844,9	146 223,12	452 036,04	18 092,46		288 790,39		758 918,89
% du montant total des achats ht de l'exercice	12,43	2,12	0,23	0,58	-0,59	14,76						

% du chiffre d'affaires HT de l'exercice		471,12	0	0	300,98	790,95
--	--	--------	---	---	--------	--------

(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées

Nombre de factures exclues	0	
Montant total des factures exclues HT		

(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L441-6 ou article L443.1 du code de commerce)

Délai de paiement utilisé pour le calcul des retards de paiement	☒ Délais contractuels : 30 jours ☒ Délais légaux : 60 Jours	☒ Délais contractuels : ☐ Délais légaux : 60 jours
--	--	--

Ces informations ont été soumises au contrôle du commissaire aux comptes.

Révision coopérative

L'article 25 de la loi 2014-856 du 31 juillet 2014 a réaffirmé le rôle de la mission de révision coopérative, qui est une obligation statutaire pour les coopératives d'Hlm conformément à la clause type 18 des statuts. Le décret du 28 décembre 2016 a précisé les modalités pour les révisions coopératives en secteur Hlm. Il prévoit l'obligation de réaliser la révision coopérative tous les 5 ans et de désigner en assemblée générale le réviseur et le réviseur suppléant, dûment agréés par l'administration à cet effet.

L'association ARECOOP, organisme agréé pour les révisions coopératives Hlm et désigné par votre assemblée générale, a procédé à une nouvelle révision au cours de l'exercice écoulé. Le rapport de révision est attendu en 2025.

Evolution du projet coopératif

En application de l'article 19 terdecies de la loi du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, les évolutions du projet coopératif figurant au préambule des statuts de votre coopérative doivent être portées à la connaissance des sociétaires dans le cadre du rapport de gestion.

Aucune évolution n'est à mentionner à ce titre au cours de l'exercice écoulé.

X. Perspectives 2025

Une livraison est attendue en 2025 : « Les Gravillons » à Massy.

Logipostel devrait procéder à des arbitrages concernant ses différents programmes afin de valider ou non la pertinence pour notre coopérative de les poursuivre.

Notre équipe commerciale aura pour objectif de lancer la commercialisation du programme de Cergy. Elle devra poursuivre les missions de commercialisation qui nous ont été confiées par les Habilitations Populaires pour 3 opérations. (Syringa, Via Viridi et Althéa)

Enfin, compte tenu du contexte actuel, il est apparu préférable de privilégier les projets de co-promotion en matière de prospection foncière et d'être plus sélectifs au regard des opportunités qui pourraient se présenter.

* * *

En tant que nouveau Président, je souhaite témoigner de l'implication tant du personnel que de l'ensemble des administrateurs dans la préservation de notre coopérative, et ce, dans un contexte très compliqué et incertain. Je les en remercie tous vivement.



RAPPORT D'ACTIVITÉ ACCESSION 2024

En application de l'article 9 de la convention conclue par notre coopérative d'Hlm avec la société de garantie de l'accession Hlm (SGAHLM), le présent document constitue le rapport de votre Conseil d'Administration sur l'activité d'accession pour l'exercice 2024. Celui-ci aborde successivement :

- Un rappel des principes comptables appliqués,
- La convention de garantie,
- Les indicateurs de production,
- Les résultats de l'activité " accession ".

1 - Rappel des principes comptables appliqués

1.1 - Définition des opérations entrant dans la SGAHLM

Les opérations de promotion soumises sont celles pour lesquelles sont intervenues après le 1er juillet 2003, soit :

- La décision d'affecter le terrain à une opération en accession sociale à la propriété (VEFA, PSLA ou BRS),
- L'achat du terrain (sauf délibération antérieure de l'autorité avec un programme déterminé et des conditions économiques précises),
- Soit la constitution de droits réels immobiliers tels les droits à construire.

1.2 - Rappel de la définition des marges sur opérations d'accession

Les marges sont constatées au moment de la livraison des lots. Elles sont constituées par la différence entre le prix de vente des lots vendus et livrés et leur prix de revient. Ce dernier est composé :

- Du coût de production comptabilisé en stocks
- Des autres charges directes et charges incorporables nées après l'achèvement.

1.3 - Rappel des principes concernant les prestations facturées

Les produits sont facturés en application des conventions ou des statuts de la SCI.

Rappel des principes relatifs à la remontée des résultats des SCI

Les statuts de nos SCI (ou S.C.C.V.) portant des opérations bénéficiant de la SGA HLM prévoient la remontée des résultats dès l'achèvement des travaux et la livraison des lots vendus.

1.4 - La convention de garantie

Notre organisme a sollicité pour l'exercice 2024, une actualisation de garantie pour un montant d'encours de production (A) de 29 396 920 euros, et des fonds propres dédiés (B) de 7 349 230 euros.

L'analyse de la demande de garantie d'activité par le Dispositif d'Autocontrôle fédéral atteste que la demande remplit les conditions de la loi S.R.U.

Notre demande de garantie a été acceptée et un avenant à la convention de garantie reprenant ses montants a été établi par la Société de Garantie de l'accession des organismes d'HLM, avec effet au 1^{er} janvier 2024.

Votre coopérative s'est soumise à l'obligation de suivi trimestriel de l'activité et a été amenée à déclarer :

- Encours réel déclaré au 31/03/24 : 1 634 453 euros
- Encours réel déclaré au 30/06/24 : 1 811 926 euros
- Encours réel déclaré au 30/09/24 : 1 934 062 euros
- Encours réel déclaré au 31/12/24 : 2 457 426 euros

1.5 - Les indicateurs de production

LOGIPOSTEL avait engagé en 2024, selon les différentes formes d'accèsion sociale existantes (VEFA, PSLA ou BRS), les opérations suivantes ou est encore engagée dans les opérations suivantes :

Les opérations en direct et en projet :

- 94 – ORLY « ECON'HOME »
(BAIL REEL SOLIDAIRE)
Opération au sein du périmètre d'un QPV et d'une zone ANRU, réalisée en habitat participatif.
Nombre de logements : 30 + 1 local partagé
Chiffre d'affaires prévisionnel : 6 539 085 € HT
Nombre de contrats de réservation signés : 0
Contrats de vente signés : 0
- 94 – Le PLESSIS TREVISE « LE CHEMIN VERT »
(BAIL REEL SOLIDAIRE)
Nombre de logements : 10
Chiffre d'affaires prévisionnel : 2 282 990 € HT
Nombre de contrats de réservation signés : 0
Contrats de vente signés : 0

Les difficultés de trésorerie vont conduire à revoir ces deux engagements qui pourraient être cédés.

Les opérations en direct sous ordre de service :

- 91 – MASSY « LES GRAVILLONS »
(VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE + LOCATION ACCESSION PSLA)
Opération en dehors du périmètre d'un QPV et d'une zone ANRU, réalisée en habitat participatif.
Nombre de logements : 15 + 1 local partagé
Chiffre d'affaires prévisionnel : 5 004 445 € HT
Nombre de contrats de réservation signés : 6
Contrats de vente signés : 4

Les opérations en direct et livrées (DAT)

Néant

Notre coopérative d'Hlm a des participations dans les SCI suivantes, classées en fonction de leur stade d'avancement :

Les SCI concernant des opérations en projet

- 93 – TREMBLAY-EN-FRANCE – S.C.C.V. DU VIEUX PIGEONNIER
(VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE + LOCATION ACCESSION PSLA)
TRANCHE 2
Opération en dehors du périmètre d'un QPV et d'une zone ANRU.
Gérant SCCV : LOGIPOSTEL
Participation détenue par LOGIPOSTEL : 70 %
Statuts de la SCCV enregistrés le 17 novembre 2010
Nombre de logements : 41

Chiffre d'affaires prévisionnel : 7 932 382 € HT

Nombre de contrats de réservation signés : 15
mais caduques

Contrats de vente signés : 0

Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 5622,4 € (report à nouveau)

Le report à nouveau est débiteur de 159 041,15€

93 – ROSNY-SOUS-BOIS – S.C.C.V. ALTHEA
(VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE)
Opération dans un périmètre d'un QPV et d'une zone ANRU.
Gérant SCCV : LES HABITATIONS POPULAIRES
Participation détenue par LOGIPOSTEL : 1 %
Statuts de la SCCV enregistrés le 26 mai 2020
Nombre de logements : 29
Chiffre d'affaires prévisionnel : 5 404 995 € HT
Commercialisation non encore lancée
Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 8,53 € (report à nouveau)
Le report à nouveau est débiteur de 853,21€

95 – GONESSE – S.C.C.V. VIA VIRIDI
(VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE BAIL REEL SOLIDAIRE)
Opération dans un périmètre Cœur de Ville.
Gérant SCCV : LES HABITATIONS POPULAIRES
Participation détenue par LOGIPOSTEL : 1 %
Statuts de la SCCV enregistrés le 26 mai 2022
Nombre de logements : 42
Chiffre d'affaires prévisionnel : 10 172 8000 € HT
Commercialisation non encore lancée
Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 57,75 € (report à nouveau)
Le report à nouveau est débiteur de 5 745,82 €

77- AVON – S.C.C.V LA BELLE DAME
(VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE BAIL REEL SOLIDAIRE)
Opération dans un périmètre Cœur de Ville.
Gérant SCCV : LOGIPOSTEL
Participation détenue par LOGIPOSTEL : 100 %
Statuts de la SCCV enregistrés le 14 décembre 2022
Nombre de logements : 36
Chiffre d'affaires prévisionnel : 7 421 177 € HT
Commercialisation non encore lancée
Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 30 208,95 € (report à nouveau)
Le report à nouveau est débiteur de 30 208,95 €

Pour ce qui concerne Avon, des négociations sont en cours pour céder le terrain d'Avon et restaurer la trésorerie de Logipostel

Les SCI concernant des opérations en cours

94 – BONNEUIL-SUR-MARNE – S.C.C.V. MITTERRAND-PASTEUR
(VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE)
Opération réalisée dans le périmètre d'un QPV et d'une zone ANRU.
Gérant SCCV : LOGIPOSTEL
Participation détenue par LOGIPOSTEL : 90 %
Statuts de la SCCV enregistrés le 16 octobre 2017
Nombre de logements : 37 + 1 local commercial
Chiffre d'affaires prévisionnel : 7 933 960 € HT
Nombre de contrats de réservation signés : 1 local commercial
Contrats de vente signés : 37
Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 2221,30 € (report à nouveau)
Le report à nouveau est débiteur de 30 738,81

93 – ROSNY-SOUS-BOIS – S.C.C.V. SYRINGA
(VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE)
Opération dans un périmètre d'un QPV et d'une zone ANRU.
Gérant SCCV : LES HABITATIONS POPULAIRES
Participation détenue par LOGIPOSTEL : 1 %
Statuts de la SCCV enregistrés le 5 décembre 2019

Nombre de logements : 57
 Chiffre d'affaires prévisionnel : 12 127 014 € HT
 Nombre de contrats de réservation signés : 13
 Contrats de vente signés : 35
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2022 : - 158,94 € (report à nouveau)

- 77 – CHANTELOUP-EN-BRIE – S.C.C.V. CHANTELOUP SAINT-FIACRE
 (VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE + LOCATION-ACCESSION PSLA)
 Gérant SCCV : TERRALIA
 Participation détenue par LOGIPOSTEL : 10 %
 Statuts de la SCCV enregistrés le 9 décembre 2016
 Nombre de logements : 60 (dont 39 PSLA) + 1 commerce
 Chiffre d'affaires prévisionnel : 8 748 335 € HT (sur PSLA restants)
 Nombre de contrats de réservation signés : 0 PSLA
 Nombre de contrats de location-accession signés : 2 PSLA
 Contrats de vente signés (levée d'option) : 36
 Livraison : septembre 2020
 Contrats de vente signés : 0
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 18 134,50 € (Comptabilisée en 2024)

Les SCI en phase de dissolution.

- 93 – NOISY-LE-SEC – S.C.C.V. GALLIENI – PETIT NOISY
 (VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE)
 Opération dans le périmètre d'un Nouveau Quartier Prioritaire de la Ville (NQPV)
 Gérants SCCV : LES HABITATIONS POPULAIRES / LOGIPOSTEL
 Participation détenue par LOGIPOSTEL : 49 %
 Statuts de la SCCV enregistrés le 3 décembre 2014
 Nombre de logements : 37 + 1 commerce
 Contrats de vente signés : 37 + 1 commerce
 Livraison : 9 mars 2020
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 5953,50€ (comptabilisé en 2024)
- 91 – BRETIGNY SUR ORGE -S.C.C.V. FAUBOURG DU BOIS
 (VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE)
 Opération réalisée en dehors d'un périmètre de zone ANRU.
 Gérant SCCV : TERRALIA
 Participation détenue par LOGIPOSTEL : 10 %
 Statuts de la SCCV enregistrés le 11 janvier 2017
 Nombre de logements : 55
 Contrats de vente signés : 55
 Livraison : 7 mars 2022
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 18 688,62€ (comptabilisée en 2024)
- 93 – SAINT-DENIS – S.C.C.V. DES DEUX LOUISES
 (VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE)
 Opération réalisée dans le périmètre d'une zone ANRU.
 Gérants SCCV : SCP CAPS, COOPIMMO et LOGIPOSTEL
 Participation détenue par LOGIPOSTEL : 25 %
 Statuts de la SCCV enregistrés le 16 avril 2012
 Nombre de logements : 44 +2 commerces
 Nombre de contrats VEFA signés : 44 + 2 commerces
 Livraison : 4 avril 2016
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 1 271,08 € (Comptabilisée en report à nouveau)
 Le report à nouveau est débiteur de 36 612,85€

91 - CORBEIL-ESSONNES " SCI Les Vergers de l'Essonne"
 Gérant SCI : SCP " GROUPE GAMBETTA Ile-de-France "
 Participation détenue par LOGIPOSTEL : 1 %
 Nombre de logements : 31
 Date d'achèvement des travaux : 23 mars 2007
 Contrats de vente signés : 30
 Nombre de logements livrés : 30
 Reste 1 logement à vendre
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 428,05 € (comptabilisée en 2024)

95 - MONTMAGNY " SCI Les Allées de Montmagny"
 (VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE)
 Gérant SCI : SCP " GROUPE GAMBETTA Ile de France "
 Participation détenue par LOGIPOSTEL : 1 %
 Nombre de logements : 57
 Nombre de logements livrés : 57
 Date d'achèvement des travaux : 1^{er} février 2009
 Contrats de vente signés : 57
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 123,55 € (comptabilisée en 2024)

91 – LA VILLE DU BOIS – S.C.C.V. LA GRANGE AUX CHENES
 (VEFA ACCESSION SOCIALE SECURISEE / PSLA)
 Gérant SCCV : TERRALIA
 Participation détenue par LOGIPOSTEL : 10 %
 Statuts de la SCCV enregistrés le 18 décembre 2012
 Nombre de logements : 21 (dont 3 PSLA) + 1 commerce
 Nombre de logements livrés : 21
 Contrats de vente signés : 21
 Date d'achèvement des travaux : 20 mai 2016
 Part revenant à LOGIPOSTEL exercice 2023 : - 72,25 € (comptabilisée en 2024)

Nb : LOGIPOSTEL détient une participation minoritaire dans les deux S.C.C.V. créées avec des promoteurs libres pour porter les programmes « Arche Horizon » et « Allée du Colonel Fabien » à Nanterre. Ces programmes sont en dehors du champ de la SGA HLM, compte tenu du fait qu'ils comportent des logements en accession libre. Ils sont donc couverts par une garantie extrinsèque conférée par un établissement financier.

1.6 - Les résultats de l'activité d'accession

Le résultat de l'activité après la ventilation du résultat « Structures et divers non ventilables » est de : - 1 947 685,93 euros.

La clé de répartition utilisée pour ventiler les charges indirectes sur l'activité d'accession est de 98,91%.

Conformément au règlement intérieur, les tableaux de ventilation des charges et des produits d'accession explicitant le résultat de l'activité d'accession figurent ci-après en annexe au présent rapport.

* *

*

Pour conclure l'exposé de ces deux rapports, le Conseil d'Administration a l'honneur de demander à l'Assemblée Générale de lui accorder quitus pour sa gestion, effectuée dans la transparence et le respect de la réglementation s'appliquant aux sociétés coopératives d'intérêt collectif d'HLM.