



**RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS
DU GROUPE LOGIREP**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES	3
1.1. CONTEXTE.....	3
2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2022	5
2.1. ACTIVITE	5
2.1.1. Périmètre	5
2.1.2. Patrimoine	6
2.1.3. Construction	6
2.1.4. Entretien et réhabilitation	8
2.1.5. Vente HLM	9
2.2. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES	9
2.2.1. Résultats des sociétés du Groupe.....	9
2.2.2. Le résultat consolidé	10
3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE	11
4. EVENEMENTS POST-CLÔTURE	11

1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

1.1. CONTEXTE

Le début de la décennie est marqué par une série d'évènements perturbant le fonctionnement de la société. Après deux années compliquées, la guerre en Ukraine est venue percuter des perspectives plutôt positives avec la sortie de crise du Covid. Aux tensions géopolitiques, sont venues s'ajouter des incertitudes économiques et l'inflation, avec des effets sur les coûts de l'énergie, des matières premières et de certains matériaux. Les évènements météorologiques de 2022 ont une nouvelle fois démontré les effets du changement climatique sur notre environnement. L'année 2023 ne semble pas débiter sous de meilleurs auspices avec une probable sécheresse et un manque d'eau. Le confort d'été, la sobriété énergétique et les économies d'eau seront sans doute des points de vigilance pour nos locataires, de plus en plus conscients de la nécessité qu'il y a à agir et à accélérer la transition écologique. Je sais le Groupe prêt et apte à relever ces défis grâce à des bases solides renforcées par notre projet d'entreprise Vision 2022.

Pour permettre à nos clients d'être pleinement acteurs de la transition écologique, nous sommes engagés dans un plan de sobriété énergétique avec la certification ISO 50 001. Nous allons passer un nouveau cap avec notre stratégie climat et la décarbonation de nos activités.

La biodiversité prend une place croissante dans notre activité, à travers les jardins coopératifs que nous relançons et essaïmons sur notre patrimoine. Avec une stratégie de développement axée sur le recyclage urbain, nous prenons en compte la nécessité de préserver les espaces naturels et agricoles pour être au rendez-vous du Zéro Artificialisation Nette en 2050.

Notre responsabilité sociétale ne se limite pas à la transition écologique, bien qu'elle en soit une composante majeure. Nous avons également franchi une nouvelle étape en mobilisant nos fournisseurs sur nos ambitions RSE dans le cadre d'une convention signée en 2022. Conscients de l'accompagnement social que nous pouvons apporter en tant que bailleur, nous avons créé un espace de coworking solidaire. Plus globalement, le projet Increase que nous avons déployé en Normandie illustre l'innovation sociale dont nous pouvons faire preuve afin de faciliter le retour à l'emploi de nos résidents. Cette initiative a été saluée dans la catégorie Community Impact des Franco-British Business Awards 2022 organisés par la Chambre Franco-Britannique.

Ce souci de satisfaction de nos clients est dans notre ADN. Nous avons créé un nouvel espace locataires pour faciliter leur démarche. Avec la signature électronique et le quittancement dématérialisé, nous avons pris le virage digital et ainsi proposé des solutions plus simples et plus faciles pour nos locataires adeptes des outils numériques.

Avec sa démarche Nouvel Habitat, le Groupe s'est engagé dans une approche permettant de répondre aux attentes de nos clients sur le confort de leur logement et leur mode de vie. Quelques prix sont venus souligner les efforts entrepris par le Groupe sur son offre de services. Le projet « Conciergerie Dumas » à Villejuif (94) a été récompensé par la fondation MACIF en partenariat avec l'USH et France Tiers-Lieux dans le cadre de l'appel à projet "Quartiers d'avenir". La résidence Charcot Saint-Exupéry à Sevran (93) a été lauréate du sceau d'excellence de l'appel à manifestation d'intérêt « Engagés pour la qualité du logement de demain ». Le gardien régisseur de notre résidence intergénérationnelle des Pavillons-sous-Bois (93) a été mis à l'honneur lors des Trophées des Gardiens/Proximité organisés par l'association FRANCHIR.

Ces évolutions couplées à un travail quotidien de nos agences et de nos gardiens ont contribué à des résultats en progression dans l'enquête de satisfaction annuelle. La hausse est certes modeste, mais la dynamique est là et nous saurons l'amplifier dans les prochains mois.

L'organisation du Groupe s'est adaptée aux enjeux de notre époque. La dissolution de PolyOuvrages s'est achevée avec un repositionnement des activités de construction dans chacune des ESH franciliennes. La direction de la communication, du marketing et de l'innovation a été installée pour promouvoir les savoir-faire de Polylogis en interne et vers nos parties prenantes. La direction générale adjointe en charge de la stratégie et du développement durable a été créée pour regrouper les équipes intervenant sur la RSE, les politiques de transition écologique ainsi que le développement à l'échelle du Groupe et de LogiRep. De nouvelles instances ont été mises en place pour favoriser la transversalité entre collaborateurs du Groupe avec le shadow comex et le comité de créativité.

Malgré un contexte moribond et incertain, les résultats sont là ! En 2022, nous avons développé 1 450 logements sociaux et intermédiaires, lancé 3 697 réhabilitations, livré 1 932 logements réhabilités et 881 logements neufs. 233 logements ont été vendus à l'unité.

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

Vision 2022 nous a permis d'intégrer de nombreuses évolutions dans nos pratiques et nos métiers avec la mobilisation de chacun des collaborateurs. Le nouveau projet d'entreprise sera l'occasion d'aller encore plus loin autour des deux grands défis auxquels nous allons répondre : (1) permettre à nos clients de vivre dans un habitat abordable, de qualité et adapté à leurs besoins, (2) agir avec nos résidents et nos parties prenantes pour adapter notre société aux transitions climatiques et démographiques.

2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2022

2.1. ACTIVITE

2.1.1. Périmètre

Sociétés	Secteur	Adresse	Méthode	% d'intérêt 31/12/2022	% d'intérêt 31/12/2021	Variation % d'intérêt	Date d'entrée de périmètre
LOGIREP	HLM	Suresnes		Mère			
CITAME - SADF	Aménagement	Suresnes	IG	95,85%	92,45%	3,40%	
GIE Logistic	GIE	Suresnes	IG	95,28%	95,28%	0,00%	
LOGIH	Promotion accession	Suresnes	IG	93,98%	93,29%	0,69%	
GRECOURT	Marchand de biens	Suresnes	IG	93,98%	93,29%	0,69%	
LOGIOUEST	HLM	Angers	IG	81,79%	81,79%	0,00%	
LOGICAP (EX AIPAL)	SACICAP	Suresnes	IG	98,93%	98,20%	0,73%	
LOGIRYS	HLM	Suresnes	IG	93,89%	93,89%	0,00%	
TROIS MOULINS HABITAT	HLM	Rubelles	IG	95,23%	95,23%	0,00%	
SCALIS	HLM	Châteauroux	IG	91,31%	91,31%	0,00%	
AXIMO	HLM	Ivry sur Seine	ME	19,43%	19,43%	0,00%	
FLH HABITAT	Accession dans le cadre HLM	Mont-Saint-Aignar	IG	97,20%	96,21%	0,99%	
SOLILOGIS SCIC (ex COOP. CASTORS SEINE MARITIME)	HLM	Suresnes	IG	98,20%	97,65%	0,55%	
LOGICAP NORMANDIE (ex CIR)	SACICAP	Mont-Saint-Aignar	IG	97,32%	96,33%	0,99%	
IMMO DE France Paris Ile-de-France	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	Paris	IG	66,28%	62,50%	3,78%	
Montalivet Immobilier	Transactions immobilières	Suresnes	IG	98,93%	93,29%	5,64%	
IMMO DE FRANCE NORMANDIE SA	Administrateur de biens	Le Havre	ME	26,62%	26,35%	0,27%	
LOGIVALPARISIS SAC	HLM	Ermon	IG	99,99%	70,00%	30,00%	
LA THOISSEYENNE SAHLM	HLM	Thoissey	IP	40,00%	40,00%	0,00%	
DOMUSNOSTRA SAC	Promotion et d'accession dans le cadre HLM	Paris	IG	47,71%	47,71%	0,00%	
CPH IMMOBILIER	Location / Gestion immobilière	Paris	IG	66,28%	0,00%	66,28%	22/07/2022
GIE Poly-Ouvrages	GIE	Suresnes	IG	0,00%	85,90%	-85,90%	

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

La société suivante a été intégrée dans le périmètre de consolidation au 22 juillet 2022 :

- **CPH IMMOBILIER**

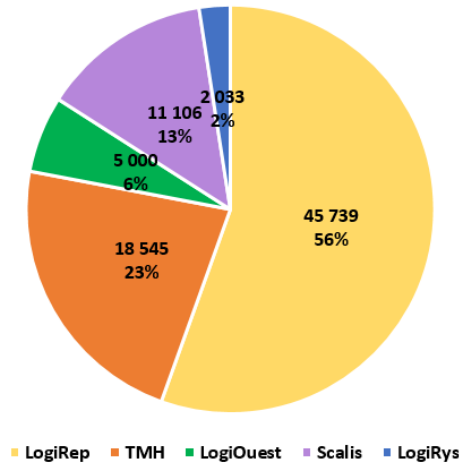
La société suivante a été déconsolidée du périmètre pour la clôture du 31 décembre 2022 :

- **GIE POLYOUVRAGES**

2.1.2. Patrimoine

A fin 2022, le patrimoine du Groupe s'élève à 82 423 logements (contre 81 964 logements en 2021), soit une augmentation de 0,56 %.

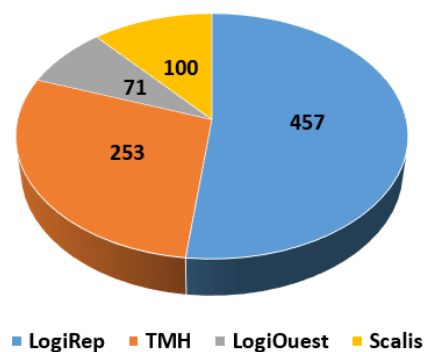
**Patrimoine du Groupe
(logements au 31 décembre 2022)**



2.1.3. Construction

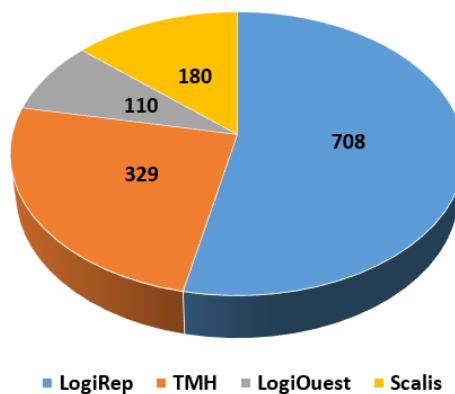
- En 2022, le Groupe a livré 881 logements locatifs (contre 1 047 en 2021) décomposés en :
 - 676 logements familiaux (716 en 2021)
 - 205 logements spécifiques (331 en 2021).

**Constructions neuves du Groupe -
Mises en service 2022 : 881 logements**



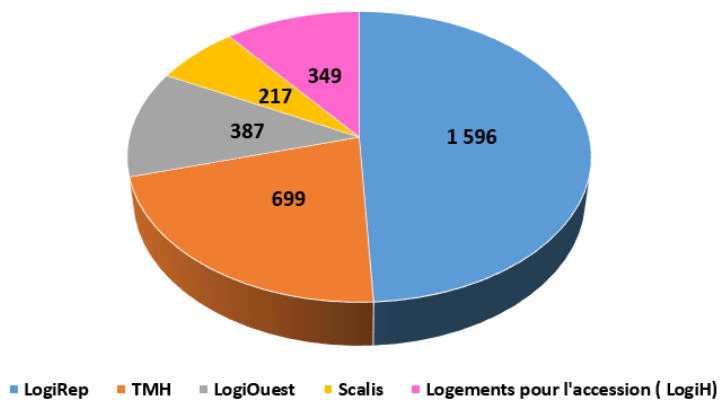
- Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en service 93 logements destinés à l'accèsion (opération NOISIEL).
- Le Groupe a mis en chantier 1 327 logements locatifs répartis comme suit :

**Constructions neuves du Groupe - Mises en chantier
1 327 logements au 31 décembre 2022**



- A fin 2022, 3 248 logements sont en cours de construction (contre 2 670 en 2021), dont 349 destinés à l'accèsion.

Logements en cours de construction au 31 décembre 2022

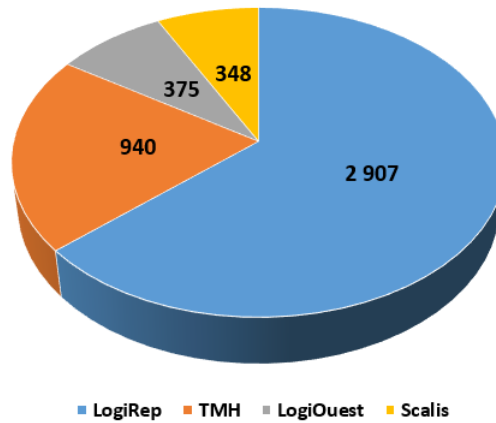


2.1.4. Entretien et réhabilitation

Le patrimoine du Groupe est concerné à des degrés variés dans plusieurs dossiers du NPNRU. Le Groupe est engagé dans 19 dossiers ANRU comportant des opérations de démolition/reconstruction à mener jusqu'en 2023, dont 12 pour LogiRep. D'autres ensembles immobiliers sont concernés par des projets de résidentialisation.

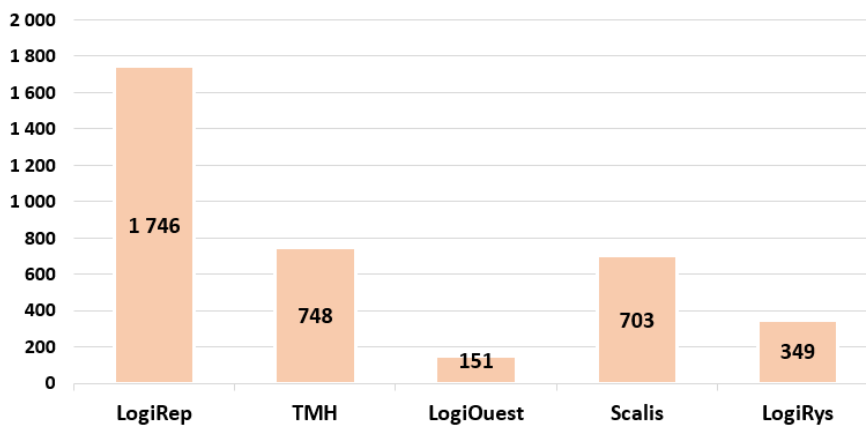
- Au 31 décembre 2022, 4 570 logements étaient en cours de réhabilitation.

Logements en cours de réhabilitation au 31 décembre 2022

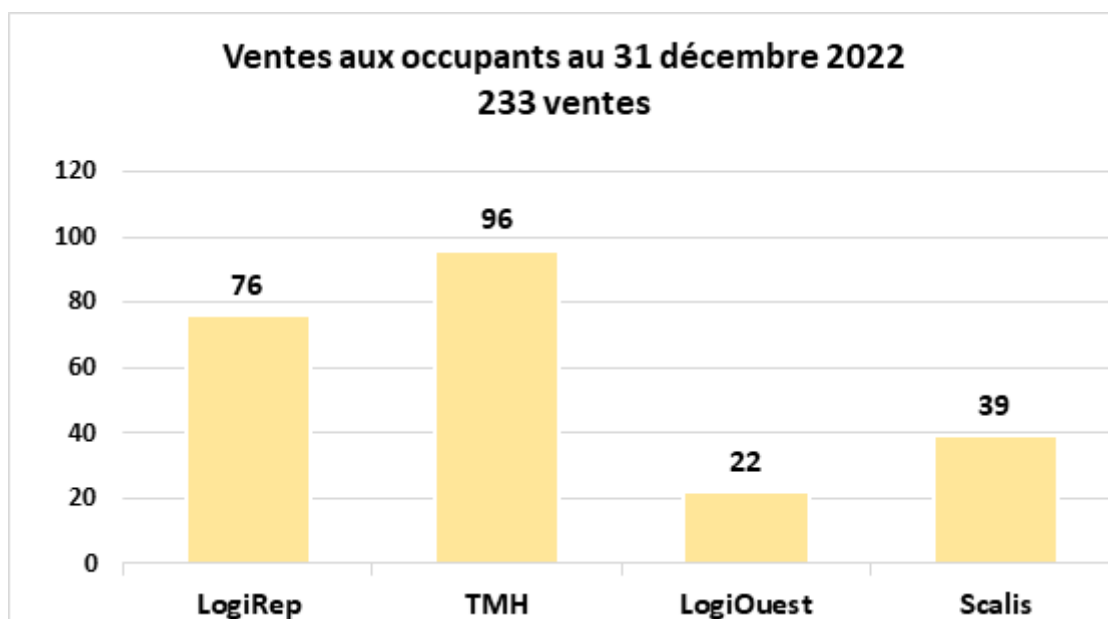


- En 2022, 3 697 logements ont été mis en chantier.

Logements mis en chantier au 31 décembre 2022



2.1.5. Vente HLM



2.2. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

2.2.1. Résultats des sociétés du Groupe

En K€	2022	2021	Variation vs N-1
LOGIREP	26 751	45 966	-19 215
TMH	15 407	16 424	-1 017
LOGIRYS	499	1 425	-926
LOGIOUEST	3 705	5 318	-1 613
SCALIS	3 841	6 104	-2 263
LA THOISSEYENNE	106	32	74
CITAME	-418	-332	-86
LOGIH	1 252	932	320
GRECOURT	-9	30	-39
LOGICAP NORMANDIE	-386	-559	173
FLH HABITAT	-836	-244	-592
SOLILOGIS	-199	-284	85
LOGICAP	576	-158	734
IMMO DF PIDF	840	951	-111
MONTALIVET	248	691	-443
CPH Immobilier	-357	0	-357
TOTAL RESULTAT	51 020	76 296	-25 276

Les variations significatives sont liées à :

- **LogiRep** : principalement liée à la baisse des plus-values de cession sur vente (- 16,7 M€), hausse des intérêts financiers (- 5 M€),
- **TMH** : la baisse du résultat provient de la baisse du résultat d'exploitation (liée aux primes de départ à la retraite, aux dépenses de gros entretiens et aux facturations du GIE Logistic) et de l'augmentation des charges financières partiellement compensées par l'augmentation des plus-values sur ventes et des CEE.
- **LogiRys** : baisse du résultat financier (- 0,3 M€), baisse du résultat exceptionnel (- 0,4 M€)
- **LogiOuest** : hausse des dotations aux provisions d'exploitation (+ 0,7 M€), baisse du résultat financier (- 0,5 M€), baisse du résultat exceptionnel (- 0,9 M€) notamment liée aux ventes et aux sorties de composants
- **Scalis** : baisse du résultat exceptionnel (- 2,4 M€) liée à la baisse des ventes en blocs ONV et à l'augmentation du coût des sinistres
- **Pôle Promotion IdF** : une amélioration portée essentiellement par les opérations « Puteaux » et « Noisiel »
- **Pôle Promotion Normandie** : l'ensemble des opérations semblent stabilisées
- **Immo de France PIDF** : baisse liée à la constatation de la perte d'un crédit d'impôt de 2018
- **CitAme et Solilogis** : l'exploitation est conforme à celle initialement prévue pour ces sociétés en cours de développement
- **Montalivet** : la provision initialement effectuée sur IDFPIDF est désormais complètement reprise
- Intégration de **CPH** au sein du Groupe Polylogis (juillet 2022). Le résultat est intégré pour 5/12 du résultat annuel en social.

2.2.2. Le résultat consolidé

Le résultat net consolidé part du Groupe 2022 ressort à **51 M€** (contre 71 M€ en 2021).

Les plus-values sur vente HLM s'élèvent à 24,8 M€ (contre 26,9 M€ en 2021) pour 233 ventes (275 en 2021).

Aucune vente en bloc n'a été réalisée en 2022 (vs 174 logements vendus en bloc en 2021 pour 13.2M€).

L'impact total de la RLS s'élève à 19,2 M€ pour l'année 2022 (contre 15,4 M€ en 2021).

Produits d'exploitation

Sur l'exercice 2022, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 553,9 M€, en hausse de 12,3 M€ par rapport à 2021. Cette évolution s'explique notamment par l'intégration de CPH Immobilier (+3,3 M€), l'augmentation des charges récupérables pour 5,5 M€ ainsi que celle des loyers pour 5,5 M€.

Charges d'exploitation

Le poste achats consommés est en augmentation de 14,6 M€ et se monte à 218,7 M€ (contre 204,1 M€ en 2021). L'augmentation provient principalement de la hausse de la consommation des ESH de 12,2 M€ dont 5,5 M€ de charges récupérables, de l'intégration des charges de CPH Immobilier pour 1,5 M€.

Le Groupe a maintenu son effort en termes d'entretien courant et de gros entretien qui se montent à 58,9 M€ sur l'année 2022 contre 56,2 M€ en 2021.

Les charges de personnel sont en hausse de 5,3 M€ et s'élèvent à 93,7 M€. Cette hausse s'explique essentiellement par l'augmentation générale de 3 %, et par l'intégration de CPH Immobilier pour 2,4 M€. Le montant de l'intéressement versé aux salariés s'élève à 3,1 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent à 67,4 M€ et sont en hausse de 2,6 M€ par rapport à 2021. Les impôts et taxes sur rémunérations représentent 7,8 M€. Les autres impôts et taxes (essentiellement taxes foncières) pèsent pour 59,6 M€ contre 57,8 M€ en 2021, soit une hausse de 1,8 M€ (+3,2%). Globalement, le poste représente 11 % du chiffre d'affaires en 2022 (contre 12 % en 2021).

Le poste « Variations nettes des amortissements et des dépréciations » s'établit à 143,8 M€ contre 146,8 M€ en 2021.

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

Résultat financier

Le résultat financier ressort à -45,5 M€ contre -40 M€ en 2021, soit une dégradation de 5,5 M€. La baisse du résultat financier provient principalement de la hausse des charges d'intérêts d'emprunt liée essentiellement à la hausse du livret A pour 10 M€ compensée par la hausse des revenus financiers (dont les SWAPS) pour 1,6 M€.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 49,5 M€ inclut principalement les éléments suivants :

- Les plus-values de cession d'actifs HLM pour 24,2 M€,
- Le montant des subventions virées au résultat pour 20,8 M€ (stable par rapport à N-1).

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

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

4. EVENEMENTS POST-CLÔTURE

Néant.