
Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

LOGIREP

Société anonyme d'HLM au capital de 102 623 248 euros
127 rue Gambetta - 92154 Suresnes

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société anonyme d'HLM LOGIREP relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre Directoire.

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

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

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité du groupe à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris et Neuilly-sur-Seine, le 5 juin 2023

Les Commissaires aux comptes

Membres de la Compagnie Régionale de Paris

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

Fiduciaire Expertises Conseils

Christian Bande
Associé

Jean-François Magat
Associé

Corinne Martial
Associée



COMPTES CONSOLIDES LOGIREP

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

1 - COMPTES CONSOLIDES	3
1.1 - BILAN CONSOLIDE	3
1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	4
1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE	5
1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES	6
1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION	6
1.5.1 - Critères de consolidation et périmètre	6
1.5.2 - Méthodes de consolidation	7
1.5.3 - Méthodes de consolidation	7
1.5.4 - Date de clôture des comptes	7
1.5.5 - Homogénéisation	8
1.5.6 - Opérations internes	8
1.6 - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES ET FISCALE	8
1.6.1 - Immobilisations.....	8
1.6.2 - Immobilisations incorporelles.....	9
1.6.3 - Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement.....	10
1.6.4 - Créances.....	10
1.6.5 - Autres placements	10
1.6.6 - Subventions d'investissements	11
1.6.7 - Provisions pour gros entretien.....	11
1.6.8 - Intérêts compensateurs	11
1.6.9 - Impôts différés	11
1.6.10 - Engagement de retraite	11
1.6.11 - Contexte de l'activité (extrait du rapport de gestion du groupe)	12
1.6.12 - Évènements postérieurs à la clôture	13
1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022	14
NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS	14
NOTE 2 – SYNTHÈSE DES IMMOBILISATIONS	15
NOTE 3 – STOCKS	15
NOTE 4 – CRÉANCES.....	15
NOTE 5 – DETTES FINANCIÈRES.....	16
NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION.....	16
NOTE 7 – PROVISIONS.....	16
NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER	17
NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL	17
NOTE 10 – PERSONNEL	17
NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE	18
NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	18

1 - COMPTES CONSOLIDES

1.1 - BILAN CONSOLIDE

En K€

ACTIF	Note	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Immobilisations incorporelles	1	89 295	79 880	9 415
dont écarts d'acquisition :		35 835	26 217	9 618
Immobilisations corporelles	1	4 528 479	4 435 187	93 291
Immobilisations financières	1	24 209	23 200	1 009
Titres mis en équivalence	1	14 737	14 303	434
Actif immobilisé	2	4 656 719	4 552 570	104 151
Stocks	3	68 471	62 451	6 020
Clients et comptes rattachés	4	50 866	55 690	-4 824
Autres créances et comptes de régularisati	4	224 728	194 764	29 963
Trésorerie et équivalents	TFT	273 325	253 169	20 156
Actif circulant		617 390	566 075	51 314
Total de l'actif		5 274 110	5 118 644	155 465

PASSIF	Note	31/12/2022	31/12/2021	Variation
Capital		102 623	102 623	
Primes		401 582	401 582	
Réserves consolidées		597 660	526 975	70 685
Résultat part du groupe		51 028	71 037	-20 009
Capitaux propres		1 152 894	1 102 217	50 677
Subvention d'investissement		523 874	511 983	11 890
Quasi Fonds Propres		523 874	511 983	11 890
Intérêts minoritaires	1	50 902	48 303	2 599
Provisions pour risques et charges	7	85 145	88 059	-2 913
Emprunts et dettes financières	5	3 218 862	3 115 985	102 877
Fournisseurs et comptes rattachés	6	56 834	64 349	-7 514
Autres dettes et comptes de régularisation	6	185 598	187 748	-2 150
Total du passif		5 274 110	5 118 644	155 465

1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En K€ à l'exception du résultat par action

	Note	31/12/2022	31/12/2021
Chiffre d'affaires	11	553 922	541 614
Autres produits d'exploitation		24 468	26 314
Achats consommés		-218 681	-204 082
Charges de personnel	10	-93 731	-88 409
Autres charges d'exploitation		-8 976	-10 087
Impôts et taxes		-67 443	-64 821
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		-143 789	-146 842
Résultat d'exploitation avant variations de valeur des écarts d'acqu		45 770	53 688
Variations de valeur des écarts d'acquisition		2 913	-2 913
Résultat d'exploitation après variations de valeur des écarts d'acqu		48 683	50 775
Charges et produits financiers	8	-45 646	-39 996
Résultat courant des entreprises intégrées		3 037	10 779
Charges et produits exceptionnels	9	49 480	61 883
Impôts sur les résultats		-18	-70
Résultat net des entreprises intégrées		52 499	72 592
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		516	1 186
Résultat net de l'ensemble consolidé		53 016	73 777
Intérêts minoritaires		-1 987	-2 740
Résultat net (Part du groupe)		51 028	71 037
Résultat net par action (en euros)		7,96	11,08

1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En K€

	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net des sociétés intégrées	52 499	72 592
- Amortissement et provisions (1)	123 620	160 428
- Plus-values de cession d'actif	-19 045	-33 133
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	157 075	199 886
- Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	92	43
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	-49 074	-21 656
Flux net de trésorerie généré par l'activité	108 093	178 273
- Acquisitions d'immobilisation	-261 202	-278 379
- Effet des variations de périmètre	22	590
- Cession d'immobilisations	37 574	59 453
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-223 607	-218 336
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 283	-770
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-45	4
- Variation de capital en numéraire	1 594	
- Subventions d'investissements	32 714	-11 503
- Emissions d'emprunts	219 662	212 902
- Remboursement emprunts	-148 052	-167 288
- Variations nettes des autres dettes financières		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	104 590	33 346
Variation de la trésorerie	-10 924	-6 717
Trésorerie d'ouverture	248 556	255 273
Trésorerie de clôture (3)	237 633	248 556

(1) hors provisions sur actif circulant

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

(3) hors dépréciation des VMP

1.4 - VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES

En K€

		Capital	Primes	Réserves	Résultat	TOTAL
Situation nette au	31 décembre 2020	102 623	401 756	455 042	73 069	1 032 490
Distributions de dividendes				-770		-770
Affectation des réserves				73 069	-73 069	
Variation de capital			-174			
Résultat					71 037	71 037
Incidences des acquisitions				-367		-367
Situation nette au	31 décembre 2021	102 623	401 582	526 975	71 037	1 102 217
Distributions de dividendes				-1 283		-1 283
Affectation des réserves				71 037	-71 037	
Variation de capital						
Résultat					51 028	51 028
Incidences des acquisitions/cessions				931		931
Situation nette au	31 décembre 2022	102 623	401 582	597 660	51 028	1 152 893

1.5 - PRINCIPES ET METHODES DE CONSOLIDATION

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

La présentation des états financiers a été modifiée par l'application du nouveau règlement. Aucun autre impact n'a été constaté.

1.5.1 - Critères de consolidation et périmètre

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

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

1.5.2 - Méthodes de consolidation

PERIMETRE DE L'EXERCICE

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					
CITAME - SADP	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%	
SOLLOGIS 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**

1.5.3 - Méthodes de consolidation

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

1.5.4 - Date de clôture des comptes

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

1.5.5 - Homogénéisation

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

1.5.6 - Opérations internes

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

1.6 - PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES ET FISCALE

Les comptes de l'exercice 2022 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et des dispositions comptables spécifiques issues :

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

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

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

1.6.1 - Immobilisations

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6.2 - Immobilisations incorporelles

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

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

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

ECARTS D'ACQUISITION

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

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

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

Ecart d'acquisition Immo de France Paris IDF et Immo de France Normandie

Ces fonds de commerce n'ayant pas vocation à se déprécier dans le temps, la provision constatée en 2021 a été reprise en 2022.

Une évaluation du fonds de commerce est effectuée annuellement et une provision est constatée si nécessaire.

1.6.3 - Titres non consolidés et valeurs mobilières de placement

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

1.6.4 - Créances

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

1.6.5 - Autres placements

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

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

1.6.6 - Subventions d'investissements

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

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

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

1.6.7 - Provisions pour gros entretien

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

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

1.6.8 - Intérêts compensateurs

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

1.6.9 - Impôts différés

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

1.6.10 - Engagement de retraite

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

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

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

Le début de la décennie est marqué par une série d'évènements perturbant le fonctionnement de la Société. Après la crise du Covid, la guerre en Ukraine est venue percuter des perspectives plutôt positives après deux années compliquées. 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. Le Groupe s'estime 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 organisée 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 livré 881 logements, développé 1450 logements sociaux et intermédiaires, engagé 58,9 M€ de travaux de réhabilitation et d'entretien, rénové près de 4 570 logements. 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.

1.6.12 - Évènements postérieurs à la clôture

Néant.

1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2022

NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

En K€

	31/12/2021	Acquisition	Cession	Autres variations	Variation périmètre	31/12/2022
Immobilisations Incorporelles						
Ecart d'acquisition	29 130				6 705	35 835
- Immo de France Paris Ile-de-France	27 583					27 583
- CPH Immobilier					6 705	6 705
- Immo de Normandie	1 547					1 547
Capital souscrit non appelé	10			-10		
Concessions, brevets et droits similaires	18 522	2 298	-6 209		185	14 796
Autres immobilisations incorporelles	92 188	2 646	-1 836	1 514	1 399	95 911
Immobilisations incorporelles brutes	139 851	4 944	-8 045	1 504	8 288	146 542
Immobilisations Corporelles						
Terrains	843 629	6 443	-1 952	24 319		872 439
Constructions	5 152 935	12 252	-24 837	168 029	80	5 308 459
Installations techniques	7 350	67	-5 927			1 490
Autres immobilisations corporelles	13 533	1 062	-3 106		1 741	13 230
Immobilisations en cours	329 334	233 000	-2 393	-194 552		365 388
Avances et Acomptes	122			-60		62
Immobilisations corporelles brutes	6 346 903	252 823	-38 215	-2 264	1 821	6 561 068
Immobilisations Financières						
Titres de participation	16 342	21				16 363
Titres des sociétés mises en équivalence	14 303			434		14 737
Autres titres immobilisés	72 844	301	-5	5	58	73 203
Créances rattachées à des participations	2					2
Prêts, cautionnements et autres créance	7 229	2 849	-2 217		572	8 433
Immobilisations financières brutes	110 719	3 171	-2 222	439	630	112 737
Amortissements immobilisations incorporelles						
Ecart d'acquisition	2 913		-2 913			
- Immo de France Paris Ile-de-France	2 758		-2 758			
- CPH Immobilier						
- Immo de Normandie	155		-155			
Concessions, brevets et droits similaires	16 243	1 677	-6 153			11 767
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	40 815	4 827	-162			45 480
Amortissements, dépréciations et provision	59 971	6 504	-9 228			57 247
Immobilisations Incorporelles nettes	79 880	-1 560	1 183	1 504	8 288	89 295
Amortissement immobilisations corporelles						
Terrains	913					913
Constructions	1 888 875	141 157	-15 535		61	2 014 559
Installations techniques	6 585	352	-5 917			1 020
Autres immobilisations corporelles	15 343	2 209	-2 902		1 448	16 098
Amortissements, dépréciations et provision	1 911 716	143 718	-24 354		1 510	2 032 589
Immobilisations Corporelles nettes	4 435 187	109 105	-13 861	-2 264	311	4 528 479
Provisions Immobilisations Financières						
Titres de participations	12 113		67			12 180
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	61 161	109	341			61 611
Provisions	73 275	109	408			73 791
Immobilisations Financières nettes	37 445	3 062	-2 630	439	630	38 946

Le montant de l'écart d'acquisition au 31 décembre 2022 correspond essentiellement à la consolidation selon la méthode de l'intégration globale de la société Immo de France et à l'entrée de périmètre en intégration globale de CPH Immobilier (Cf. note 1.5.2 méthodes de consolidation).

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

NOTE 2 – SYNTHÈSE DES IMMOBILISATIONS

En K€

	31/12/2022			31/12/2021
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Immobilisations Incorporelles	146 542	57 247	89 295	79 880
Immobilisations Corporelles	6 561 068	2 032 589	4 528 479	4 435 187
Immobilisations Financières	112 679	73 791	38 888	37 445
TOTAL	6 820 289	2 163 628	4 656 662	4 552 511

NOTE 3 – STOCKS

En K€

	31/12/2022		31/12/2022	31/12/2021
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Matières premières	1 756	215	1 541	3 487
En cours de biens	41 947		41 947	36 168
Produits finis	26 791	1 807	24 984	22 796
Total	70 493	2 022	68 471	62 451

NOTE 4 – CRÉANCES

En K€

Détail des créances	31/12/2022	31/12/2021
Créances clients	50 866	55 690
Autres créances	126 600	103 023
Autres créances pour comptes mandants	97 322	91 213
Charges constatées d'avance	806	529
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	275 594	250 455

Echéancier des créances	31/12/2022	< 1 an	> 1 an
Créances clients	50 866	50 866	
Autres créances	126 600	126 600	
Autres créances pour comptes mandants	97 322	97 322	
Charges constatées d'avance	806	806	
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	275 594	275 594	

NOTE 5 – DETTES FINANCIERES

En K€

	31/12/2022	31/12/2021
Emprunt auprès des établissements de crédit	2 928 891	2 858 202
Découverts bancaires	35 901	4 634
Autres dettes	254 071	253 150
Total	3 218 862	3 115 985

	31/12/2022	< 1 an	> 1 an & < 5 ans	> 5 ans
Emprunt auprès des établissements de crédit	2 928 891	116 161	404 815	2 407 915
Découverts bancaires	35 901	35 901		
Autres dettes	254 071	27 655	39 369	187 046
Total	3 218 862	179 717	444 184	2 594 961

NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION

En K€

	31/12/2022	31/12/2021
Avances, acomptes reçus / commandes	29 436	28 962
Dettes fournisseurs	56 834	64 349
Dettes fiscales et sociales	30 248	27 918
Dettes sur immobilisations		
Autres dettes	3 257	18 463
Autres dettes pour les comptes des mandants	97 322	91 542
Produits constatés d'avance	25 335	20 863
Total	242 433	252 097

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

NOTE 7 – PROVISIONS

En K€

	31/12/2021	Dotations	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2022
Provisions pour risques	35 814	6 050	-10 479	2 042		33 428
Provisions pour charges	52 244	23 512	-22 364	-2 042	367	51 717
Total	88 059	29 563	-32 843		367	85 145

	31/12/2021	Dotations	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2022
Titres de Participations	12 113		67			12 180
Autres immobilisations financières	61 161	109	341			61 611
Stocks	2 209		-187			2 022
Clients	32 127	9 189	-7 552		57	33 821
Autres créances	1 330		-828			502
Total	108 941	9 297	-8 158		57	110 137

NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER

En K€

	31/12/2022	31/12/2021
- Produits financiers de participations	723	1 180
- Autres intérêts et produits assimilés	5 059	3 135
- Reprises sur provisions et transferts de charge	421	635
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	6 203	4 950
- Dotations aux provisions risques financiers	-1 291	-3 060
- Intérêts et charges assimilées	-50 558	-41 887
CHARGES FINANCIERES	-51 850	-44 946
RESULTAT FINANCIER	-45 646	-39 996

NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

En K€

	31/12/2022	31/12/2021
- Produit de cession d'actifs	35 914	59 121
- Reprise de subvention	20 824	20 826
- Reprises de provisions	517	982
- Autres produits	22 485	16 649
PRODUITS EXCEPTIONNELS	79 740	97 577
- Valeur nette comptable actifs cédés	-13 958	-22 376
- Dotations aux provisions et amortissement	-3 753	-2 594
- Autres charges	-12 549	-10 725
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-30 260	-35 695
RESULTAT EXCEPTIONNEL	49 480	61 883

NOTE 10 – PERSONNEL

Charges de personnel	31/12/2022	31/12/2021
Salaires	67 533	63 091
Charges sociales	26 198	25 318
Total	93 731	88 409

L'effectif moyen du Groupe est de 1654 collaborateurs en 2022 contre 1 550 collaborateurs en 2021. L'augmentation provient principalement de l'acquisition de CPH.

NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE

En K€

Zones géographiques	31/12/2022	31/12/2021
France	553 922	541 614
Export		
Chiffre d'affaires	553 922	541 614

NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN**ENGAGEMENTS RECUS**

ENGAGEMENTS RECUS	2022	2021
Avals,cautions, garanties reçus	6 752	10 514
Emprunts locatifs et autres	52 339	107 294
Autres engagements reçus	34 041	182 664
TOTAL	93 132	300 472

ENGAGEMENTS DONNÉS

ENGAGEMENTS DONNÉS	2022	2021
Avals,cautions, garanties	7 423	5 196
Octroi de prêts	21 102	0
Autres engagements donnés	222 767	237 727
- Reste à comptabiliser sur :		
- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (logements-accession et terrains-accession)	0	0
- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	-	-
- Reste à payer sur marchés signés (opérations locatives)	96 270	61 209
- Engagements divers	126 497	176 518
TOTAL	251 291	242 923