RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

Groupe Polylogis

LogiRep

1. **RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES** 3
1.1. CONTEXTE 3

2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2023 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 11

3. RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE 12

4. EVENEMENTS POST-CLÔTURE 12

1. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

1.1. CONTEXTE

Le secteur de l'immobilier fait face à une triple crise :

- Crise de la demande avec des ménages qui n'ont plus les moyens d'acheter, entre des prix élevés et un coût des crédits immobiliers qui s'est renchéri - sans compter la difficulté à les obtenir ;
- Crise de l'offre avec de nombreux maires qui rechignent à signer des permis de construire ;
- Crise sur les prix (énergie, travaux).

Le marché est bloqué avec un pouvoir d'achat rongé par le renchérissement du coût du crédit et par une inflation plus élevée que les hausses de salaire. La hausse des coûts de construction met à mal l'équilibre économique des opérations. En parallèle, l'immobilier ancien connaît une chute des ventes. Sans compter l'impact à long terme des nouvelles règles sur la performance énergétique qui va contribuer à rendre impossible la location d'une partie des logements du parc locatif. Les vendeurs ne sont pas encore prêts à consentir d'importantes réductions de prix. Le contexte économique de la France est tendu et peu propice à un accompagnement financier des pouvoirs publics.
A cela s'ajoute une pression de la fiscalité locale qui vient accroître fortement nos charges : les montants de TFPB connaissent une dynamique haussière, bien au-delà de l'inflation et une hausse extrêmement rapide du taux du livret A qui a comme conséquence d'avoir doublé la charge de la dette en 2 ans.

Ce contexte a des impacts lourds sur nos activités de construction, de rénovation et de vente aux locataires de notre patrimoine, sur l'autofinancement des ESH et sur nos activités dans le secteur privé (promotion et services à l'immobilier).

Pour autant, notre Groupe dispose de sérieux atouts pour affronter ces vents contraires. Le besoin en logements abordables demeurera une préoccupation pour nos clients actuels et futurs, dans le parc locatif social ou privé et aussi dans nos programmes d'accession.

Les sociétés du Groupe ont poursuivi au cours de cette année leurs activités en lien avec les objectifs du Plan Stratégique à Moyen Terme.

Pour le Groupe, le choix est de maintenir un autofinancement des ESH du groupe supérieur à 5 % tout en utilisant une partie du potentiel financier afin de maintenir un investissement important en travaux pour adapter et valoriser notre patrimoine, ce qui a pour conséquence de limiter le volume de constructions neuves tout en conservant une ambition significative.

Au cours de l'année 2023, le Groupe a ainsi livré 1 317 logements rénovés et 1 210 logements neufs.
L'activité du Groupe a permis de dégager un résultat de 34,2 M€ malgré une hausse des intérêts de 38,4 M€ (+76%). Le niveau d'autofinancement de 31 M€ est en baisse en partie à cause de la hausse extrêmement rapide du taux du livret A. Les plus-values dégagées lors des cessions de patrimoine (30 M€) ont consolidé les ressources financières nécessaires pour nous développer et réhabiliter en mobilisant nos fonds propres.

Notre nouveau projet d'entreprise va nous permettre de traverser cette période difficile en gardant un cap, guidé par des valeurs et des engagements à destination de l'ensemble de nos clients.

Ce 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, démographiques et sociétales.

Nous sommes engagés auprès de nos clients sur les 3 axes de la RSE (Responsabilité Sociétale des Entreprises) : social, économique et environnemental. Nos actions sont ancrées dans les territoires pour répondre aux besoins de leurs habitants et faciliter les parcours de vie. Nous agissons pour permettre aux jeunes de s'émanciper, aux familles de construire un parcours résidentiel avec notre large gamme de logements en location et en accession, aux seniors de bien vieillir avec nos produits et nos services adaptés. Nous le faisons aussi en tenant compte des difficultés que rencontrent nos clients les plus fragiles avec des actions d'insertion par l'emploi, en facilitant les travaux d'intérêt général, en accompagnant les familles pour lutter contre les impayés. Nous agissons aussi avec nos clients en faveur de la transition écologique en portant l'accent sur la sobriété énergétique de nos logements avec la certification ISO 50001, en accordant plus de place à la biodiversité, avec une meilleure gestion des déchets notamment dans le cadre de nos projets de réhabilitation, en étant exemplaire dans nos nouveaux projets avec le recours à la construction hors site ou encore en facilitant le recours à la mobilité électrique avec l'équipement progressif de nos résidences. Ces exemples de projets sont portés au quotidien par les collaborateurs du Groupe qui œuvrent au service de leurs clients.

Tout ceci nous permet d'aller chercher des financements verts et de renforcer notre image auprès du secteur bancaire. Nul doute que nos efforts sur l'égalité femme/homme, la santé au travail et la marque employeur viendront compléter cette attractivité du Groupe pour financer nos activités et bien recruter...

L'ensemble de ces démarches s'est traduit pour 2023 par une amélioration de la satisfaction clients. Cette hausse depuis maintenant 2 ans traduit notre volonté de nous améliorer et nous saurons l'amplifier dans les prochains mois.

Cette année encore a été marquée par plusieurs distinctions pour le Groupe. Le Trophée CRAMIF a été attribué à Trois Moulins Habitat et le cabinet d'architectes Atelier 77 pour leur engagement dans la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles. Les trophées "Prêt Vert" de La Banque Postale ont été décernés pour l'engagement de LogiRep & Trois Moulins Habitat en faveur de l'efficacité énergétique et de l'écologie urbaine. LogiRep a été lauréat des trophées logement et territoires : distinction pour le projet « Artémisia » à Joinville-le-Pont, une initiative solidaire avec des logements sociaux en construction bois, incluant une crèche et un FabLab. Le prix "Petits Patrimoines Naturels" a honoré trois résidences LogiRep à Limay (78) pour leur contribution à la biodiversité. Lors de la remise du Trophée de la Proximité 2023 à l'occasion du 30e anniversaire de l'Association Franchir, le parcours exemplaire d'un Responsable Habitat 94 au sein de Polylogis a été récompensé. C'est aussi un bel exemple de mobilité interne et de parcours au sein du Groupe Polylogis.

Le Groupe a lancé en 2023 son premier Challenge Habitat qui avait pour vocation de récompenser une opération dans 4 catégories : pôle services immobiliers, gestion de proximité, construction et réhabilitation. 18 équipes ont concouru. Le jury a félicité l'ensemble des équipes pour la qualité des projets qui traduisent l'implication de l'ensemble des collaborateurs du Groupe dans leur volonté d'innover, d'accompagner les clients en termes de service et de qualité du bâti.

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

2. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE 2023

2.1. ACTIVITE

2.1.1. Périmètre

Sociétés	Secteur	Adresse	Méthode	% d'interêt 31/12/2023	% d'interêt 31/12/2022	Variation % d'intérêt	Date d'entrée de périmètre
LOGIREP	HLM	Suresnes		Mère			
CITAME - SADF	Aménagement	Suresnes	IG	95,99%	95,85%	0,13%	
GIE Logistic	GIE	Suresnes	IG	96,35%	95,28%	1,07%	
LOGIH	Promotion accession	Suresnes	IG	96,70%	93,98%	2,72%	
LOGIOUEST	HLM	Angers	IG	81,79%	81,79%	0,00%	
LOGICAP (EX AIPAL)	SACICAP	Suresnes	IG	98,93%	98,93%	0,01%	
LOGIRYS	HLM	Suresnes	IG	93,90%	93,89%	0,01%	
TROIS MOULINS HABITAT	HLM	Rubelles	IG	95,24%	95,23%	0,01%	
SCALIS	HLM	Châteauroux	IG	91,32%	91,31%	0,01%	
AXIMO	HLM	Ivry sur Seine	ME	19,43%	19,43%	0,00%	
FLH HABITAT	Accession dans le cadre HLM	Mont-Saint-Aignan	IG	97,27%	97,20%	0,07%	
SOLILOGIS SCIC (ex COOP. CASTORS SEINE MARITIME)	HLM	Suresnes	IG	98,20%	98,20%	0,01%	
LOGICAP NORMANDIE (ex CIR)	SACICAP	Mont-Saint-Aignan	IG	97,33%	97,32%	0,01%	
IMMO DE France Paris Ile-de-France	Administration d'immeubles et autres biens immobiliers	Paris	IG	66,28%	66,28%	0,00%	
Montalivet Immobilier	Transactions immobilières	Suresnes	IG	98,93%	98,93%	0,01%	
IMMO DE FRANCE NORMANDIE SA	Administrateur de biens	Le Havre	ME	26,62%	26,62%	0,00%	
LOGI	HLM	Ermon	IG	100,00%	99,99%	0,01%	
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%	66,28%	0,00%	
LOGINTERMEDIAIRE	Logements intermédiaires	Suresnes	IG	100,00%	99,99%	0,01%	
LE HAVRE NORMANDIE	SACICAP	Le Havre	IG	94,88%	0,00%	94,88%	25/10/2023
GRECOURT	Marchand de biens	Suresnes	IG	0,00%	93,98%	-93,98%	

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 25 octobre 2023 :

- **SACICAP LE HAVRE NORMANDIE**

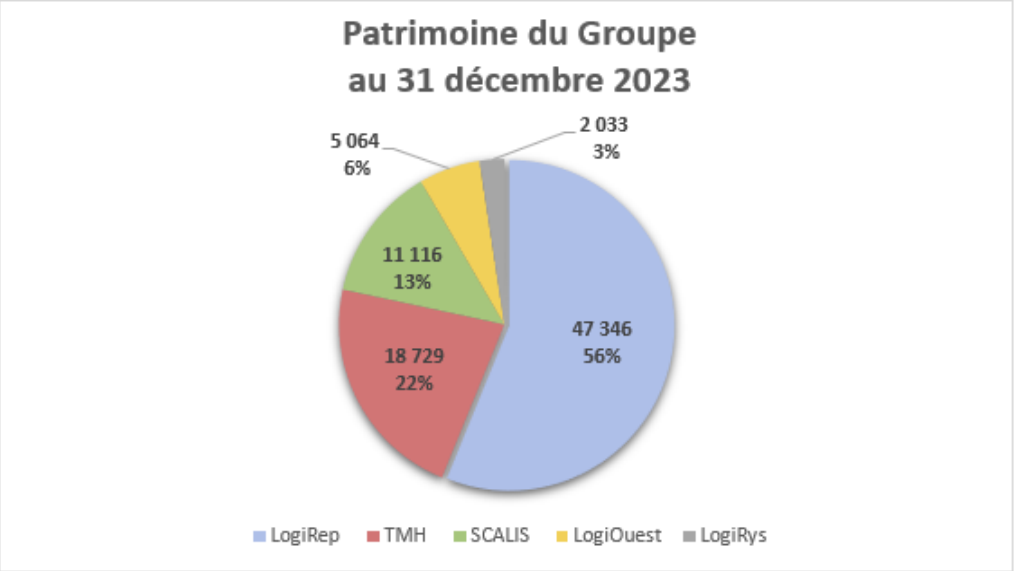
Compte tenu de la proximité de la date d'intégration avec la date de clôture au 31 décembre 2023, c'est le bilan au 31 décembre 2022 seul qui a été intégré dans les comptes consolidés. Les impacts sur le compte de résultat et le bilan au 31 décembre 2023 sont estimés non significatifs.

La société suivante a été déconsolidée du périmètre pour la clôture du 31 décembre 2023 :

- **GRECOURT**

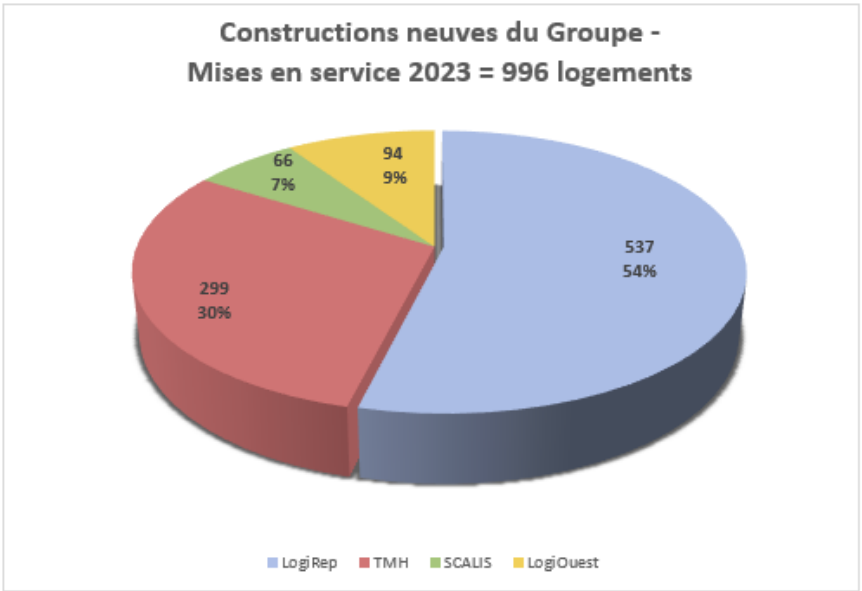
2.1.2. Patrimoine

A fin 2023, le patrimoine du Groupe s'élève à 84 288 logements (contre 82 423 logements en 2022), soit une augmentation de 2 % principalement liée à la fusion absorption de la SEMIPFA (1 509 logements).



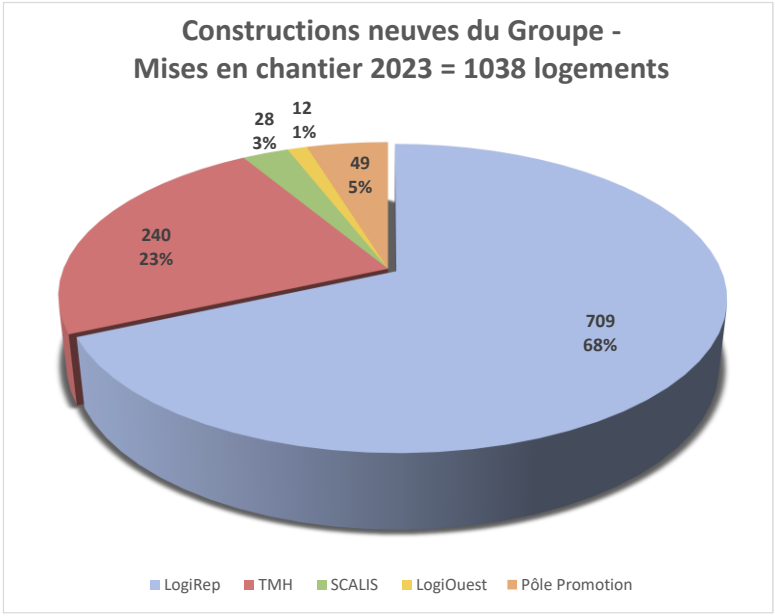
2.1.3. Construction

- En 2023, le Groupe a livré 996 logements locatifs (contre 881 en 2022) décomposés en :
  - 766 logements familiaux (676 en 2022)
  - 230 logements spécifiques (205 en 2022).

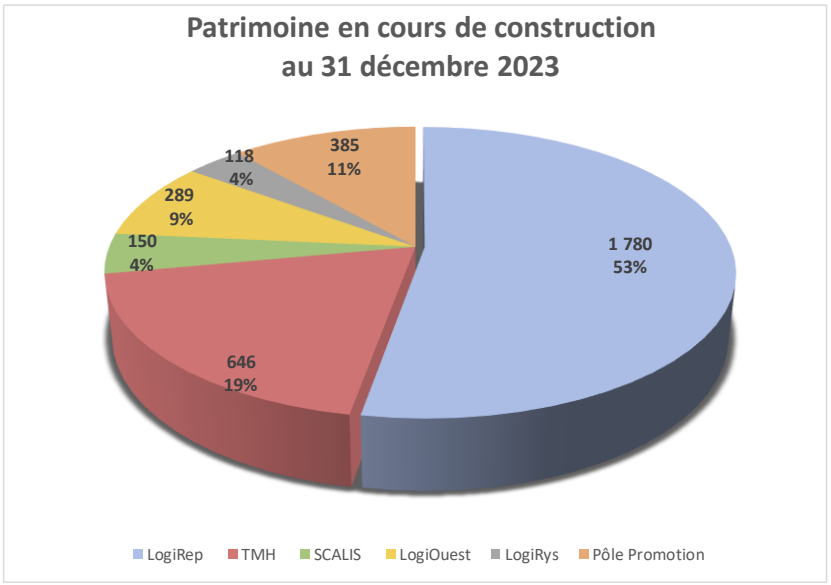


Les filiales de promotion/accession ont construit et mis en service 214 logements destinés à l'accession (opérations de Dugny, Montreuil et Rouen Les Broches).

- Le Groupe a mis en chantier 1038 logements locatifs répartis comme suit :



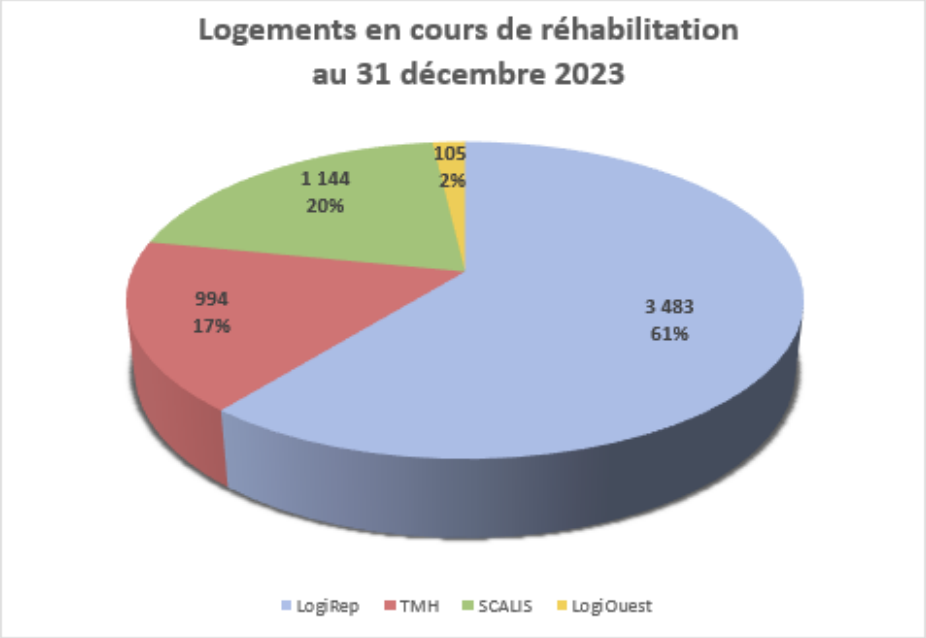
- A fin 2023, 3 368 logements sont en cours de construction (contre 3 248 en 2022), dont 385 destinés à l'accession.



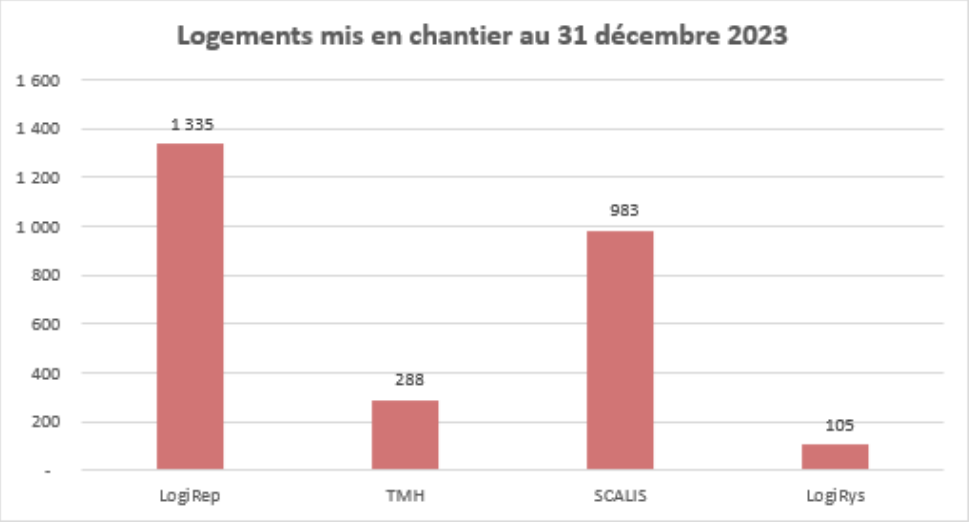
2.1.4. Entretien et réhabilitation

Le patrimoine du Groupe est concerné à des degrés variés dans plusieurs dossiers du NPNRU. Le Groupe est engagé dans 18 dossiers ANRU comportant des opérations de démolition/reconstruction, dont 11 pour LogiRep. D'autres ensembles immobiliers sont concernés par des projets de résidentialisation.

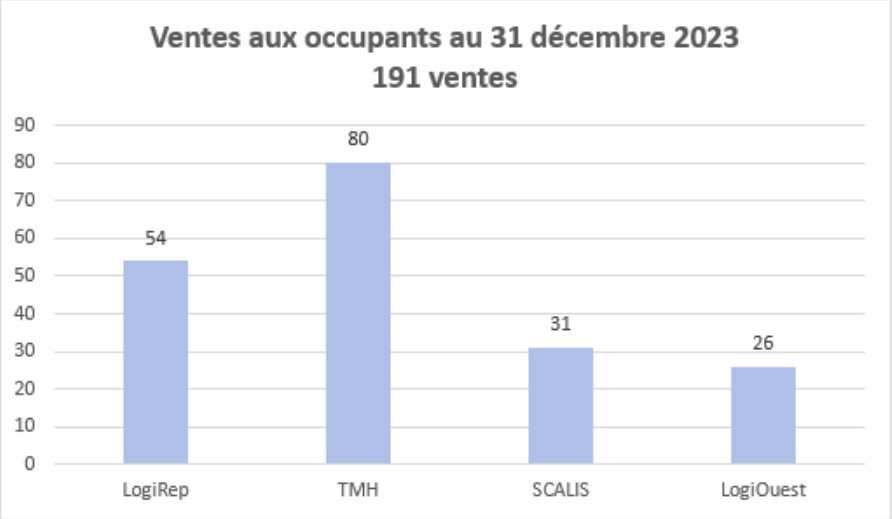
- Au 31 décembre 2023, 5 726 logements étaient en cours de réhabilitation.



- En 2023, 2 711 logements ont été mis en chantier.



2.1.5. Vente HLM



Au cours de l'exercice 2023, LogiRep a procédé à des ventes en bloc pour 128 logements.

2.2. PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

2.2.1. Résultats des sociétés du Groupe

En K€	2023	2022	Variations 2023-2022
LOGIREP	20 267	26 751	-6 484
TMH	13 351	15 407	-2 056
LOGIRYS	394	499	-105
LOGIOUEST	3 843	3 705	138
SCALIS	-1 280	3 841	-5 121
LA THOISSEYENNE	7	106	-99
CITAME	-184	-418	234
LOGICAP	448	576	-128
LOGIH	560	1 252	-692
GRECOURT	-4	-9	5
LOGICAP NORMANDIE	-137	-386	249
LOGIH NORMANDIE	203	-836	1 039
SOLILOGIS	-67	-199	132
MONTALIVET	-20	248	-268
IMMO DE France	390	840	-450
CPH Immobilier	-1 201	-357	-844
DOMUS NOSTRA	9	0	9
Total résultat	**36 579**	**51 020**	**-14 441**

En 2022, le résultat de CPH Immobilier intégré en consolidation correspond aux 5 derniers mois de l'exercice.

Les variations significatives des résultats sociaux entre 2023 et 2022 sont comme suit :

Pôle ESH :

L'exercice 2023, pour les sociétés du Pôle ESH a été marqué par une indexation des loyers à 3,5%, une hausse des taux d'intérêts (Livret A passant de 0,5% début 2022 à 3% à compter du 1er février 2023) et l'augmentation de la TFPB, se traduisant notamment par :

	Loyers		Variation	
En K€	2023	2022	en K€	En %
LOGIREP	245 340	227 380	17 960	7,9%
TMH	96 163	91 296	4 867	5,3%
LOGIOUEST	23 892	22 832	1 061	4,6%
SCALIS	48 869	47 225	1 643	3,5%
LOGIRYS	14 680	13 936	744	5,3%
Total	**428 944**	**402 669**	**26 275**	**6,5%**

	Intérêts		Variation	
En K€	2023	2022	en K€	En %
LOGIREP	50 744	28 725	22 019	76,7%
TMH	17 571	9 254	8 317	89,9%
LOGIOUEST	3 273	1 970	1 303	66,1%
SCALIS	8 552	5 027	3 525	70,1%
LOGIRYS	5 460	3 783	1 677	44,3%
Total	**85 600**	**48 758**	**36 841**	**75,6%**

En complément :

LogiRep :

- Intégration des 1 509 logements de la SEMIPFA à compter du 1er janvier 2023 (+9,2 M€ de loyers) ;
- Augmentation des plus-values de cessions (+8,5M€), notamment liée aux ventes en blocs (10,3 M€) et marge sur cession de terrain (1,3 M€).

SCALIS :

- Charges exceptionnelles de -0,5M€ liées aux sinistres et -1,6 M€ de charges de démolitions.

Pôle Aménagement : CitAme a procédé en 2023 à la cession du terrain des Clayes-sous-Bois (constatation de la marge à l'avancement du projet d'aménagement),

Pôle Administration de Biens : l'exercice 2023 a vu la baisse des honoraires sur transactions

Pôle Promotion Ile de France : LOGIH a livré l'opération de Dugny et pris en compte la fiscalité de l'opération (1,3M€)

Pôle Promotion Normandie : Baisse du niveau des perte à terminaison en 2023 sur les structures projets

2.2.2. Le résultat consolidé

Le résultat net consolidé part du Groupe 2023 ressort à **34 M€** (contre 51 M€ en 2022). La variation du résultat s'explique principalement par la hausse du livret A et des plus-values sur ventes d'autre part.

Les plus-values sur vente HLM s'élèvent à 19,0 M€ (contre 22,0 M€ en 2022) pour 191 ventes (233 en 2022).

128 logements ont été vendus en bloc en 2023 pour un montant de plus-value de 10,3 M€ (vs aucune vente en bloc en 2022).

L'impact total de la RLS s'élève à 19,8 M€ pour l'année 2023 (contre 19,2 M€ en 2022).

Produits d'exploitation

Sur l'exercice 2023, le chiffre d'affaires consolidé s'élève à 627,1 M€, en hausse de 73,2 M€ par rapport à 2022. Cette évolution s'explique notamment par les cessions de LOGIH sur les opérations gérées en direct ayant généré un CA de 23,3 M€ dont 22,8 M€ sur l'opération de DUGNY, l'augmentation des charges récupérables pour 20,8 M€ ainsi que celle des loyers pour 26,3 M€.

Charges d'exploitation

Le poste achats consommés est en augmentation de 15,3 M€ et se monte à 234,0 M€ (contre 218,7 M€ en 2022). L'augmentation provient principalement de la hausse de la consommation des ESH de 19,6 M€.

Le Groupe a poursuivi ses efforts au niveau des postes d'entretien courant et de gros entretien qui se montent à 58,1 M€ sur l'année 2023 contre 58,9 M€ en 2022.

Les charges de personnel sont en hausse de 3,2 M€ et s'élèvent à 97,0 M€. Cette hausse s'explique essentiellement par l'augmentation générale de 4 % et l'intégration des collaborateurs de la SEMIPFA (+1,6 M€).
Le montant de l'intéressement versé aux salariés en 2023 s'élève à 3,1 M€.

Les impôts et taxes s'élèvent à 74,0 M€ et sont en hausse de 6,6 M€ par rapport à 2022. Les impôts et taxes sur rémunérations représentent 7,0 M€. Les autres impôts et taxes (essentiellement taxes foncières) pèsent pour 67,0 M€ contre 59,6 M€ en 2022, soit une hausse de 7,4 M€ (+12,4%).

L'augmentation des charges récupérables des ESH représente 20,8 M€.

Le poste « Variations nettes des amortissements et des dépréciations » s'établit à 157,8 M€ contre 143,8 M€ en 2022 en lien avec l'augmentation des livraisons.

La ligne « Variation de valeur des écarts d'acquisition » s'élève à 0 M€ contre + 2,9 M€ en 2022 du fait de la reprise en 2022 de la dotation constatée en 2021 sur les écarts d'acquisition.

Résultat financier

Le résultat financier ressort à -70,2 M€ contre -45,6 M€ en 2022, soit une dégradation de 24,5 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 38,4 M€ compensée par la hausse des revenus financiers (dont les SWAPS) pour 6,7 M€ ainsi que la reprise de provision sur titres de 6,5 M€ à la suite de la liquidation de la SAS CORIHN détenue par LOGICAP Normandie (la liquidation est présentée en charges exceptionnelles pour 6,5M€).

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel de 51,5 M€ inclut principalement les éléments suivants :

- Les plus-values des cessions logements pour 28,0 M€, (les autres plus-values de logements étant intégrées au résultat d'exploitation du fait de la comptabilisation en stock (Patrimoine Ex Icade et vente du terrain à CitAme)
- Le montant des subventions virées au résultat pour 20,9 M€ (stable par rapport à N-1)
- La liquidation de la SAS CORIHN détenue par LOGICAP Normandie pour 6,5 M€.

Impôts sur les résultats

Les impôts sur les résultats s'élèvent à 1,4 M€ en 2023, liés pour 1,3 M€ à la fiscalité de LOGIH de par l'imposition des plus-values réalisées sur les ventes de l'opération Dugny.

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.