



COMPTES CONSOLIDES



EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

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.....	8
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.....	10
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).....	11
1.6.12 - Évènements postérieurs à la clôture	12
1.7 - NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023	13
NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS	13
NOTE 2 – SYNTHESE DES IMMOBILISATIONS	14
NOTE 3 – STOCKS.....	14
NOTE 4 – CREANCES.....	15
NOTE 5 – DETTES FINANCIERES	16
NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION	16
NOTE 7 – PROVISIONS	17
NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER	18
NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL.....	18
NOTE 10 – PERSONNEL	18
NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE	19
NOTE 12 – ENGAGEMENTS HORS BILAN.....	19

1 - COMPTES CONSOLIDES

1.1 - BILAN CONSOLIDE

En K€

ACTIF	Note	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Immobilisations incorporelles	1	88 086	89 295	-1 209
dont écarts d'acquisition :		35 763	35 835	-72
Immobilisations corporelles	1	4 834 504	4 528 479	306 025
Immobilisations financières	1	28 425	24 209	4 215
Titres mis en équivalence	1	15 083	14 737	346
Actif immobilisé	2	4 966 097	4 656 719	309 379
Stocks	3	27 943	68 471	-40 528
Clients et comptes rattachés	4	64 732	50 866	13 866
Autres créances et comptes de régularisation	4	288 514	224 728	63 786
Trésorerie et équivalents	TFT	215 326	273 325	-57 999
Actif circulant		596 515	617 390	-20 876
Total de l'actif		5 562 613	5 274 110	288 503

PASSIF	Note	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Capital		105 139	102 623	2 515
Primes		413 560	401 582	11 978
Réserves consolidées		651 098	597 660	53 437
Résultat part du groupe		34 209	51 028	-16 819
Capitaux propres		1 204 005	1 152 894	51 112
Subvention d'investissement		557 311	523 874	33 437
Quasi Fonds Propres		557 311	523 874	33 437
Intérêts minoritaires	1	52 933	50 902	2 031
Provisions pour risques et charges	7	83 401	85 145	-1 744
Emprunts et dettes financières	5	3 376 551	3 218 862	157 689
Fournisseurs et comptes rattachés	6	67 070	56 834	10 236
Autres dettes et comptes de régularisation	6	221 341	185 598	35 743
Total du passif		5 562 613	5 274 110	288 503

1.2 - COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En K€ à l'exception du résultat par action

	Note	31/12/2023	31/12/2022
Chiffre d'affaires	11	627 110	553 922
Autres produits d'exploitation		-1 629	24 468
Achats consommés		-234 010	-218 681
Charges de personnel	10	-96 976	-93 731
Autres charges d'exploitation		-7 706	-8 976
Impôts et taxes		-74 023	-67 443
Variations nettes des amortissements et des dépréciations		-157 821	-143 789
Résultat d'exploitation avant variations de valeur des écarts d'acquisition		54 945	45 770
Variations de valeur des écarts d'acquisition			2 913
Résultat d'exploitation après variations de valeur des écarts d'acquisition		54 945	48 683
Charges et produits financiers	8	-70 175	-45 646
Résultat courant des entreprises intégrées		-15 230	3 037
Charges et produits exceptionnels	9	51 458	49 480
Impôts sur les résultats		-1 352	-18
Résultat net des entreprises intégrées		34 876	52 499
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		438	516
Résultat net de l'ensemble consolidé		35 314	53 016
Intérêts minoritaires		-1 104	-1 987
Résultat net (Part du groupe)		34 209	51 028
Résultat net par action (en euros)		5,21	7,96

1.3 - TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
Résultat net des sociétés intégrées	34 876	52 499
- Amortissement et provisions (1)	128 100	123 620
- Plus-values de cession d'actif	-20 496	-19 045
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	142 479	157 075
- Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	92	92
- Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (2)	10 413	-49 074
Flux net de trésorerie généré par l'activité	152 984	108 093
- Acquisitions d'immobilisation	-377 120	-261 202
- Effet des variations de périmètre	2 445	22
- Cession d'immobilisations	41 515	37 574
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-333 160	-223 607
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 539	-1 283
- Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-115	-45
- Variation de capital en numéraire		1594
- Subventions d'investissements	46 763	32 714
- Emissions d'emprunts	304 723	219 662
- Remboursement emprunts	-192 909	-148 052
- Variations nettes des autres dettes financières		
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	156 923	104 590
Variation de la trésorerie	-23 253	-10 924
Trésorerie d'ouverture	237 633	248 556
Trésorerie de clôture (3)	214 379	237 633

(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 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				931		931
Situation nette au	31 décembre 2022	102 623	401 582	597 660	51 028	1 152 893
Distributions de dividendes				-1 539		-1 539
Affectation des réserves				51 028	-51 028	
Variation de capital		2 515	11 978			14 493
Résultat					34 209	34 209
Incidences des acquisitions/cessions				3 949		3 949
Situation nette au	31 décembre 2023	105 138	413 560	651 098	34 209	1 204 005

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.

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.

Méthodes de consolidation

PERIMETRE DE L'EXERCICE :

Sociétés	Secteur	Adresse	Méthode	% d'intérêt 31/12/2023	% d'intérêt 31/12/2022	Variation % d'intérêt	Date d'entrée de périmètre
LOGIREP	HLM	Suresnes					
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 à la suite de la prise du contrôle intervenue 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 au 30 août 2023 suite à sa liquidation :

- GRECOURT

Par ailleurs la société LOGIREP a absorbé par voie de fusion la société SEMIPFA . La fusion a eu un effet comptable et fiscal rétroactif au 1^{er} janvier 2023 et a été réalisée sur la base de leur valeur nette comptable au 31 décembre 2022.

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 contrôle conjoint et selon la méthode de mise en équivalence s'il y a influence notable.

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.

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.

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 2023 sont établis dans le respect des dispositions comptables générales, du règlement ANC 2021-08 modifiant le règlement ANC 2015-04 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.

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

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.

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.

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.

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)

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.

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.

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.

Impôts différés

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

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).

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

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).

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 LogiRep, le choix est de maintenir un autofinancement supérieur à 3 % 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.

Tout ceci permet au Groupe 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.

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

Évènements postérieurs à la clôture

Néant.

NOTE 1 - IMMOBILISATIONS ET AMORTISSEMENTS

En K€

	31/12/2022	Acquisition	Cession	Autres variations	Variation périmètre	31/12/2023
Immobilisations Incorporelles						
Ecart d'acquisition	35 835			-72		35 763
- Immo de France Paris Ile-de-France	27 583			-72		27 511
- CPH immobilier	6 705					6 705
- Immo de Normandie	1 547					1 547
Capital souscrit non appelé						
Concessions, brevets et droits similaires	14 796	229	-105	3 497	24	18 441
Autres immobilisations incorporelles	95 911	5 452	-554	-3 526		97 283
Immobilisations incorporelles brutes	146 542	5 681	-659	-101	24	151 487
Immobilisations Corporelles						
Terrains	872 439	24 524	-2 427	59 835		954 371
Constructions	5 308 459	10 113	-24 645	377 894		5 671 821
Installations techniques	1 490	339	-357		5	1 477
Autres immobilisations corporelles	13 230	727	-1 181	14		12 790
Immobilisations en cours	365 388	330 749	-612	-281 900		413 625
Avances et Acomptes	62	747	-101			707
Immobilisations corporelles brutes	6 561 068	367 199	-29 324	155 843	5	7 054 792
Immobilisations Financières						
Titres de participation	16 363	322	-6 625	-300		9 760
Titres des sociétés mises en équivalence	14 737			346		15 083
Autres titres immobilisés	73 203	1 032	-110		11 962	86 088
Créances rattachées à des participations	2	68		-10		60
Prêts, cautionnements et autres créance	8 433	2 514	-1 560		788	10 176
Immobilisations financières brutes	112 737	3 937	-8 294	36	12 750	121 166
Amortissements immobilisations incorporelles						
Ecart d'acquisition						
- Immo de France Paris Ile-de-France						
- CPH Immobilier						
- Immo de Normandie						
Concessions, brevets et droits similaires	11 767	1 891	-99	-17		13 541
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	45 480	4 371	-16		24	49 859
Amortissements, dépréciations et provision	57 247	6 262	-115	-17	24	63 401
Immobilisations incorporelles nettes	89 295	-581	-544	-84		88 086
Amortissement immobilisations corporelles						
Terrains	913					913
Constructions	2 014 559	150 176	-16 224	54 552		2 203 063
Installations techniques	1 020	108	-90		4	1 042
Autres immobilisations corporelles	16 098	386	-1 020	-194		15 271
Amortissements, dépréciations et provision	2 032 589	150 670	-17 334	54 359	4	2 220 288
Immobilisations Corporelles nettes	4 528 479	216 529	-11 990	101 484	2	4 834 504
Provisions Immobilisations Financières						
Titres de participations	12 180	5	-6 486			5 699
Autres titres immobilisés						
Autres immobilisations financières	61 611	457	-30		9 922	71 960
Provisions	73 791	461	-6 516		9 922	77 659
Immobilisations Financières nettes	38 946	3 476	-1 778	36	2 828	43 507

Le montant de l'écart d'acquisition au 31 décembre 2023 correspond essentiellement à la consolidation selon la méthode de l'intégration globale de la société Immo de France et de la société 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€

	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Immobilisations Incorporelles	151 487	63 401	88 086	89 295
Immobilisations Corporelles	7 054 792	2 220 288	4 834 504	4 528 479
Immobilisations Financières	121 166	77 659	43 507	38 888
TOTAL	7 327 445	2 361 347	4 966 098	4 656 662

NOTE 3 – STOCKS

En K€

	31/12/2023			31/12/2022
	Brut	Dépréciation	Net	Net
Matières premières	1 524	145	1 378	1 541
En cours de biens	22 358		22 358	41 947
Produits finis	5 229	1 023	4 206	24 984
Total	29 111	1 168	27 943	68 471

NOTE 4 – CREANCES

En K€

Détail des créances	31/12/2023	31/12/2022
Avances, acomptes sur commande		
Créances clients	64 754	50 866
Autres créances	174 598	126 600
Actifs d'impôts différés		
Capital appelé non versé		
Autres créances pour comptes mandants	112 624	97 322
Charges constatées d'avance	1 269	806
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	353 246	275 594

Echéancier des créances	31/12/2023	< 1 an	> 1 an
Créances clients	64 754	64 754	
Autres créances	174 598	174 598	
Autres créances pour comptes mandants	112 624	112 624	
Charges constatées d'avance	1 269	1 269	
Créances d'exploitation et comptes de régularisation	353 246	353 246	

NOTE 5 – DETTES FINANCIERES

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 085 649	2 928 891
Découverts bancaires	998	35 901
Autres dettes	289 904	254 071
Total	3 376 551	3 218 862

	31/12/2023	< 1 an	> 1 an & < 5 ans	> 5 ans
Emprunt auprès des établissements de crédit	3 085 649	120 059	386 670	2 578 920
Découverts bancaires	998	998		
Autres dettes	289 904	51 088	534	238 281
Total	3 376 551	172 145	387 204	2 817 202

NOTE 6 – DETTES D'EXPLOITATION

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
Avances, acomptes reçus / commandes	37 710	29 436
Dettes fournisseurs	67 070	56 834
Dettes fiscales et sociales	29 779	30 248
Autres dettes	17 815	3 257
Autres dettes pour les comptes des mandants	112 624	97 322
Produits constatés d'avance	23 412	25 335
Total	288 411	242 433

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

NOTE 7 – PROVISIONS

En K€

	31/12/2022	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2023
Provisions pour risques	33 428	5 256	-7 215	-1 326	7	30 150
Provisions pour charges	51 717	25 964	-25 887	1 329	127	53 251
Total	85 145	31 220	-33 101	3	134	83 401

	31/12/2022	Dotation	Reprise	Autres	Variation de périmètre	31/12/2023
Titres de Participations	12 180	5	-6 486			5 699
Autres immobilisations financières	61 611	457	-30		9 922	71 960
Stocks	2 022		-855			1 168
Clients	33 821	10 582	-7 001	724		38 126
Autres créances	502	140				642
Total	110 137	11 184	-14 372	724	9 922	117 595

NOTE 8 – RESULTAT FINANCIER

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
- Produits financiers de participations	773	723
- Autres intérêts et produits assimilés	11 727	5 059
- Reprises sur provisions et transferts de charge	6 784	421
- Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
PRODUITS FINANCIERS	19 284	6 203
- Dotations aux provisions risques financiers	-464	-1 291
- Intérêts et charges assimilées	-88 995	-50 558
CHARGES FINANCIERES	-89 459	-51 850
RESULTAT FINANCIER	-70 175	-45 646

NOTE 9 – RESULTAT EXCEPTIONNEL

En K€

	31/12/2023	31/12/2022
- Produit de cession d'actifs	41 472	35 914
- Reprise de subvention	20 903	20 824
- Reprises de provisions	1 575	517
- Autres produits	26 582	22 485
PRODUITS EXCEPTIONNELS	90 532	79 740
- Valeur nette comptable actifs cédés	-20 078	-13 958
- Dotations aux provisions et amortissements	-1 746	-3 753
- Autres charges	-17 251	-12 549
CHARGES EXCEPTIONNELLES	-39 075	-30 260
RESULTAT EXCEPTIONNEL	51 458	49 480

NOTE 10 – PERSONNEL

Charges de personnel	31/12/2023	31/12/2022
Salaires	70 250	67 533
Charges sociales	26 725	26 198
Total	96 976	93 731

L'effectif moyen du Groupe est de collaborateurs en 2023 contre 1 654 collaborateurs en 2022

NOTE 11 – ANALYSE SECTORIELLE

En K€

Zones géographiques	31/12/2023	31/12/2022
France	627 110	553 922
Export		
Chiffre d'affaires	627 110	553 922

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

ENGAGEMENTS RECUS	2023	2022
Avals, cautions, garanties reçus	13 575	6 752
Emprunts locatifs et autres	156 006	52 339
Autres engagements reçus	173 285	34 041
TOTAL	342 866	93 132

ENGAGEMENTS DONNÉS

ENGAGEMENTS DONNÉS	2023	2022
Avals, cautions, garanties	2 424	7 423
Octroi de prêts	6 886	21 102
Autres engagements donnés	344 828	222 767
- 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)	111 807	96 270
- Engagements divers	233 021	126 497
TOTAL	354 137	251 291