

ARCADE-VYV ACCÉLÉRATEUR DE MIEUX-VIVRE

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2022



groupe
Arcade
vyv

Améliorer la vie par l'habitat

Sommaire

03



ÉDITORIAL

04

TEMPS FORTS
2022

05

CHIFFRES
CLÉS

06

LABELLISATION
« MON LOGEMENT
SANTÉ » :
DES RÉALISATIONS
CONCRÈTES

09

LA PERFORMANCE
ÉNERGÉTIQUE
AU CŒUR DES
PROJETS DE
RÉHABILITATION

11

LES TROPHÉES
DE L'INNOVATION
SOCIALE :
PRIORITÉ DONNÉE
À L'HUMAIN

DONNÉES FINANCIÈRES 2022

13

ORGANIGRAMME
DU GROUPE
ARCADE-VYV

14

RAPPORT
DE GESTION

19

COMPTES
COMBINÉS

29

PÉRIMÈTRE
DE COMBINAISON

34

RAPPORT DES
COMMISSAIRES
AUX COMPTES

Nous avons imaginé un modèle innovant qui combine logement et santé. A travers le label « mon logement santé », Arcade-VYV passe de l'intention à la réalisation. La prochaine étape sera celle de l'accélération



JACQUES WOLFROM
Directeur Général du Groupe Arcade-VYV

Édito

Concrétiser nos engagements

Une année 2022 placée sous le signe de la continuité et de l'accélération.

L'année 2022 s'est terminée, faut-il s'en réjouir, sans coupure d'électricité mais avec des coûts énergétiques hauts, associés à des températures anormalement élevées, preuve s'il en fallait que cette année écoulée fût chaotique, prioritairement par son climat, ses causes et ses conséquences. De même, 2022 s'est achevée sur une persévérance de la guerre en Ukraine après bientôt une année de conflit armé. Les impacts sont d'abord humains, dramatiques.

L'occasion de rappeler que les activités humaines, notamment économiques, sont dédiées au progrès de l'Homme et son bien-être. Si 2023 pouvait y contribuer, ce serait une bonne chose.

Dans ce tumulte où se mêlent inflation, crise énergétique, augmentation du livret A et fragilisation des ménages, le Groupe Arcade-VYV affirme et anime sa conviction du logement déterminant de santé. Le logement, notamment Hlm, ne peut pas amortir tous

les impacts des crises actuelles. Il peut cependant agir directement sur la santé des individus et la quittance globale, c'est la raison d'agir du Groupe Arcade-VYV.

A cet égard, la mise en œuvre opérationnelle du label *Mon logement santé*, dont les premières opérations seront livrées cette année, est un témoignage concret de cette raison d'agir. Un produit de qualité, économe en énergie, propice au lien social et adossé à des services de santé gratuits, telles sont les promesses du label pour contribuer à une société plus résiliente.

En 2023, les sociétés du groupe augmenteront significativement leurs volumes de production des opérations labellisées.

Depuis le 1^{er} janvier 2023 et après une année 2022 entièrement consacrée à la préfiguration opérationnelle, le contrat de concession Nové pour le compte du ministère des Armées est démarré. Contrat de concession de 35 ans opéré avec Eiffage pour *mieux loger ceux qui s'engagent*. Une fierté pour le Groupe et ses entités qui ont pu témoigner d'un savoir-faire technique et serviciel pour lequel nous tiendrons chacun de nos engagements.

« En 2022 le Groupe a créé des sociétés de promotion en Ile-de-France et Sud qui disposent de compétences suffisantes pour produire tout type de logement, qu'il soit social ou privé. »

Le label *Mon logement santé* et cette concession sont le témoignage de la capacité d'un groupe Hlm à se projeter vers l'avenir en donnant davantage de profondeur à sa mission d'utilité sociale, sans pour autant renier son métier originel de loger les ménages notamment les plus fragiles, bien au contraire.

Pour cela, le Groupe continue à construire des logements neufs et à réhabiliter activement les plus anciens. En 2022, le Groupe a créé des sociétés de promotion en Ile-de-France et dans le Sud-Est qui disposent de compétences suffisantes pour produire tout type de logement, qu'il soit social ou privé. Preuve complémentaire du rôle que veut jouer Arcade-VYV dans la production de logements en France, notamment en zones tendues.

« Il n'est de richesses que d'Hommes » ; je profite de cet éditorial pour remercier l'ensemble de nos parties prenantes, en premier lieu tous les collaborateurs du Groupe, des entités en territoire et leur direction générale pour leur investissement dans la réussite du Groupe Arcade-VYV.

Ensemble, améliorons la vie par l'habitat !



Jacques WOLFROM
François VENTURINI
Groupe Arcade-VYV

« Dans ce tumulte où se mêlent inflation, crise énergétique, augmentation du livret A et fragilisation des ménages, le Groupe Arcade-VYV affirme et anime sa conviction du logement déterminant de santé. »

Temps forts 2022

**SIGNATURE
DU CONTRAT
DE CONCESSION
AVEC LE MINISTÈRE
DES ARMÉES**

ÉMISSION OBLIGATAIRE

Concrétisation d'une émission obligataire de 49 m€

L'obligation, émise en mai 2022, a permis d'incarner le soutien du groupe VYV à Arcade-VYV, en lui offrant des conditions financières mieux adaptées à ses besoins et en mettant en évidence la stratégie de VYV autour du logement santé. Elle contribue également à augmenter la partie des investissements durables au sein du portefeuille du Groupe.

22 JUIN
Premier comité
de **labellisation**
« Mon logement
santé »



17 OCTOBRE
**TRANSFORMATION
D'HOMY**

2022

FÉVRIER

MAI

JUIN

OCTOBRE



Cette obligation sociale a été récompensée à deux reprises, par le **Prix de la Meilleure initiative en matière d'impact sur la transition sociale et sociétale**, décerné par l'AGEFI lors de la journée nationale des Investisseurs en décembre 2022 et par l'**argus d'Or de l'assurance pour la Meilleure Initiative en investissement responsable** en avril 2023.

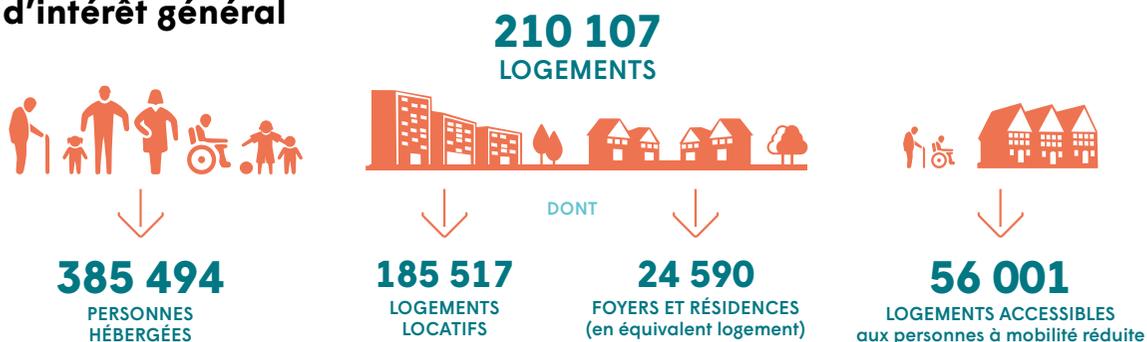


Naissance de la société HOMY, issue de la fusion entre l'OPH de Châteaudun et la coopérative Vie et Lumière

Chiffres clés 2022

Loger

au cœur de notre mission
d'intérêt général



Construire

pour un parcours
résidentiel réussi



4 489
MISES EN CHANTIER

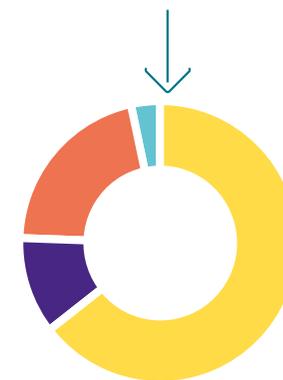
3 498
LOGEMENTS LIVRÉS

2 261
Logements
locatifs

389
Foyers
résidences

735
Accession
sociale

113
Accession privée



894
VENTES DE PATRIMOINE

Accompagner

le parcours des locataires



Soutenir les territoires

Représentant
9 071
EMPLOIS INDIRECTS
ET INDUITS

819
millions d'€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES COMBINÉ

Labellisation « Mon logement santé » : des réalisations concrètes



10 ENGAGEMENTS SOCLES

Créé en mars 2022 par le groupe VYV, le label « Mon logement santé » vise à garantir pour tous les moments de la vie un habitat agissant de manière positive sur la santé.

Pour tenir cette promesse d'une expérience de vie, saine, désirable et résiliente, le Groupe Arcade-VYV a conçu un programme de 40 engagements, dont 10 incontournables. Ces engagements portent à la fois sur une conception de qualité du bâti et sur la mise en place de services et d'actions en faveur du lien social dans les résidences.

Le Groupe Arcade-VYV s'est engagé, d'ici 2025, à ce que 50 % au moins de ses logements individuels et collectifs neufs soient labellisés « Mon logement santé ». Cette promesse s'est concrétisée en 2022, par la labellisation de plus de 1000 logements.



1.

Intégrer la qualité de l'air intérieur dès la conception, ainsi que dans le choix des matériaux et des équipements du logement

2.

Proposer des espaces ou des solutions incitant à la pratique d'activités physiques pour tous les âges

3.

Mettre à disposition des habitants une information santé de qualité et adaptée

4.

Donner accès à tous les habitants à un service de téléconseil santé 24h/24 et 7j/7

5.

Rendre accessible aux personnes à mobilité réduite la moitié des logements au moins dans les bâtiments collectifs

6.

Proposer des espaces facilement aménageables pour le télétravail ou une télé-activité

7.

Proposer des animations collectives pour le mieux-vivre et un accès à des réseaux de voisinage solidaire pour tous les habitants

8.

Proposer un environnement et des dispositifs sécurisants pour accéder et évoluer dans le logement

9.

Intégrer le confort d'été dès la conception en utilisant des principes bioclimatiques

10.

Accompagner les habitants pour les aider à végétaliser leur logement



Un comité engagé

Le comité de labellisation, présidé par François Venturini, est composé de 16 membres : des élus du Groupe, ainsi que des experts du logement, de la santé et du développement durable. Une diversité qui reflète la richesse du Groupe.

Interview de Christine Pouliquen,
Vice-Présidente d'Harmonie Mutuelle et de VYV 3,
membre du comité de labellisation « Mon logement santé »

« Mon logement santé » revêt une dimension très innovante. Il vient attester de l'interdépendance entre les deux dimensions logement et santé. C'est un élément différenciant qui fait du Groupe VYV un précurseur.

« Faire partie de ce comité de labellisation « Mon logement santé », porteur de valeurs fortes comme l'accès à la santé pour tous, revêt une importance particulière pour moi en tant que Vice-Présidente d'Harmonie Mutuelle et administratrice du Groupe VYV. À travers ce label, le Groupe VYV démontre qu'il a perçu l'importance du logement comme vecteur de bien-être et de santé et comme facteur d'inclusion.

La crise Covid a montré à quel point le logement pouvait influencer sur la santé physique et mentale. Le label « Mon logement santé » traduit ces préoccupations à travers ses différents référentiels comme la qualité de l'air et le confort thermique, l'accès à des services ou encore la conception d'espaces collectifs favorisant le bien-être et le vivre ensemble.

Ce label santé porte à la fois sur la conception même du logement, les services et la possibilité de créer du lien social. A ce titre, le lieu d'implantation est important : il peut s'agir par exemple de prendre en compte l'accessibilité des commerces et des services, des espaces naturels, ou encore d'avoir un centre de santé à proximité.

Fin 2022, 19 projets ont été labellisés par le comité ce qui représente au total 1048 logements. Tous ces projets respectent les 10 engagements socles et proposent des options renforçant le lien social (comme les jardins partagés par exemple), la prévention en matière de santé ou encore des solutions favorisant l'inclusion (accès internet, paniers solidaires...).

La labellisation s'effectue en trois étapes. La première étape est un simple engagement au démarrage du projet. La seconde intervient à la fin de la conception architecturale, lorsque le projet est présenté à un vérificateur externe qui contrôle les différents engagements pris en matière de santé. Le comité de labellisation rencontre ensuite les porteurs de projets. Notre rôle est de les challenger et de rentrer dans le détail de certaines options proposées. Enfin, une troisième étape a lieu après la livraison du projet afin de s'assurer auprès des habitants qui ont intégré leur logement que les services proposés sont effectifs.»

1- Source : Santé publique France.

2- Source : ministère des Sports, note d'analyse n°11, 31 janvier 2018.

3- Source : DARES, Activité et conditions d'emploi de la main-d'œuvre pendant la crise sanitaire Covid-19, juin 2021.

4- Source : Ipsos, mars 2013.



16 h
par jour
TEMPS MOYEN PASSÉ
DANS SON LOGEMENT ⁽¹⁾

+ 3 ans
d'espérance
de vie GRÂCE À UNE
ACTIVITÉ PHYSIQUE
RÉGULIÈRE
15 minutes par jour
ou **92 minutes**
hebdomadaires ⁽²⁾

26 %
des actifs
français
TÉLÉTRAVAILLENT
RÉGULIÈREMENT ⁽³⁾

9/10
des Français
AFFIRMENT NÉ PAS
POUVOIR SE PASSER
DU CONTACT AVEC
LE VÉGÉTAL ⁽⁴⁾

vyv³





« Lou Galoubet » à Cheval-Blanc : une opération emblématique labellisée « Mon logement santé »

Interview de Nicolas Cayol,
Président d'Arcade-VYV Promotion Sud-Est

L'opération de logements sociaux Lou Galoubet, réalisée sur la commune de Cheval-Blanc dans le Vaucluse, a été labellisée « Mon logement santé » en étape 2 en 2022.

« Ce programme, qui comprend 23 maisons individuelles destinées aux personnes âgées, s'inscrit dans le cadre d'un d'Habitat API (Accompagné, Partagé et Inséré dans la vie locale). Il s'agit de proposer aux résidents un logement sain, agréable à vivre et associé à toute une gamme de services favorisant le bien-être et le lien social.

Chaque maison est construite de plain-pied et dispose d'un jardin et d'une terrasse. Les logements sont 100 % traversants. L'accent

a également été mis sur la qualité de l'air et sur la performance énergétique, l'opération étant labellisée HQE.

Au-delà du logement en lui-même, c'est toute une gamme de services de proximité qui est proposée grâce à la présence sur site d'une « maison des services » de l'ADMR, un réseau associatif de services à la personne. Animations, ateliers et temps conviviaux sont assurés par une animatrice de l'ADMR, en lien avec les partenaires du réseau. Les résidents peuvent par exemple participer à un potager partagé animé par une pépinière locale, ou bénéficier d'un circuit court valorisant les produits locaux.

La prévention et la santé sont également au cœur du projet. Une application est mise en place par l'ADMR afin de permettre aux résidents d'avoir un lien direct avec l'association notamment en matière

de prévention. Grâce à la domotique installée dans les logements, des alertes peuvent ainsi être remontées et informer l'ADMR et les familles en cas de problème. Les premiers retours des habitants sur cet habitat partagé sont très positifs. Ils déclarent apprécier cette nouvelle vie qui leur permet de conjuguer vie privée et vie collective, dans un environnement propice à la santé et au bien-être.

La labellisation « Mon logement santé » quant à elle apporte de la visibilité à ce type d'opération et permet d'inciter d'autres communes à développer cet habitat spécifique qui évite l'isolement des seniors et favorise la convivialité, agissant ainsi sur leur santé mentale et physique.»

« L'opération d'habitat partagé Lou Galoubet s'inscrit dans un mouvement de fond qui consiste à aller au-delà du logement, en proposant un ensemble de services associés »





AVANT TRAVAUX

Dans un contexte de défi climatique et de transition écologique, l'habitat joue un rôle clé. Qu'il s'agisse de construire des logements ou de les réhabiliter, une exigence prime : être innovant et de plus en plus performant d'un point de vue énergétique.



PASSAGE
DE L'ÉTIQUETTE
D À B



La performance énergétique au cœur des projets de réhabilitation

**Renouvellement urbain :
réhabilitation de la résidence
« Gérard Philipe » de Saint-Germain-du-Puy**



Interview de Morgan Blin, Directeur Général de France Loire

La ville de Saint-Germain-du-Puy, située dans l'agglomération de Bourges, s'est engagée avec France Loire dans une transformation majeure du quartier d'habitat social « Gérard-Philipe-commandant Charcot ».

Ce projet porte sur la déconstruction d'un ensemble immobilier de 48 logements, la reconstruction de 50 nouveaux logements et commerces et sur la réhabilitation d'une résidence en vue d'optimiser sa performance énergétique.

« Grâce à cette réhabilitation performante au service des habitants et de l'environnement, la résidence Gérard-Philipe est aujourd'hui un Bâtiment Basse Consommation avec une isolation renforcée. Son étiquette thermique est ainsi passée de D à B suite aux travaux. »

APRÈS TRAVAUX

Proche du centre-ville et bénéficiant d'une localisation idéale, la résidence Gérard-Philippe comprend 162 logements, allant du studio au 5 pièces. Construite en 1979, cette résidence ne répondait plus aux critères de performance énergétique actuels. En vue d'améliorer le confort thermique des habitants et de faire baisser la consommation en énergie des logements, d'importants travaux de rénovation ont donc été engagés. Les installations de chauffage actuelles ont été remplacées par des produits plus performants, l'installation électrique des logements et des parties communes a été rénovée et les menuiseries extérieures changées. Afin de renforcer l'isolation, une réfection des toitures terrasses a également été effectuée et une isolation thermique a été réalisée par l'extérieur.

« Nous avons maîtrisé les charges de nos habitants et réduit fortement l'empreinte carbone, les consommations de chauffage et les émissions de gaz à effet de serre ayant été divisées par trois. En outre, la réhabilitation a été effectuée à prix maîtrisé sans augmentation de loyer. »

Cette réhabilitation a donné lieu à une concertation préalable avec les habitants, ces travaux étant réalisés en site occupé. La rénovation achevée, l'enquête réalisée auprès des habitants a mis en avant un haut niveau de satisfaction.

« Au-delà de la performance thermique et de l'optimisation économique, cette réhabilitation revêt une dimension esthétique forte qui vient renforcer l'attractivité du quartier »

L'opération de rénovation énergétique de la résidence Gérard Philippe s'intègre dans un programme plus large qui consiste à « reconstruire la ville sur la ville ». Nous ne sommes pas dans le cadre d'une extension urbaine, mais dans une approche durable qui répond à l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » des sols.



Qu'est-ce qu'un objectif zéro artificialisation nette ?

Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.



ÉCONOMIE
D'ÉNERGIE

79 %

Les trophées de l'innovation sociale

Priorité donnée à l'humain

La huitième édition des Trophées de l'Innovation Sociale s'est déroulée le 28 octobre dernier. Organisée par le Groupe Arcade-VYV en association avec l'ALFI (Association pour le Logement des Familles et des Isolés) et Habitat Développement, cette journée solidaire a mis en lumière 39 projets innovants au service du mieux-vivre et du logement santé. 9 de ces projets ont été récompensés.



TROPHÉES DE L'UTILITÉ SOCIALE

1^{ER} PRIX Imoja pour « Le projet de vie d'Imène et Ercan »

2ND PRIX SFHE pour le projet « Partager, recycler, rouler, cap sur le sport zéro déchet ! »

PRIX DU PUBLIC France Loire, pour le projet « Désencombrez vos encombrants »

PRIX COUP DE CŒUR EX AEQUO

A.P.E.L.E., partenaire du Foyer Stéphanois, pour le projet « Interlude »
Croix-Rouge Insertion – LogisCité, partenaire de CPH Arcade-VYV, pour le « Projet de sensibilisation aux écogestes »

TROPHÉES HABITAT DÉVELOPPEMENT

Prix du coup de cœur des actionnaires et prix du citoyen remarquable : Mickaël BUQUET, salarié du Foyer Stéphanois, bénévole au sein de la Maison de l'Amitié Floraison

APPEL À PROJETS ASSOCIATIONS

1^{ER} PRIX Viltais, partenaire d'Evoléa, pour le projet « Service de médiation en santé et d'accompagnement vers le soin »

2^{EME} PRIX Collectif 35 Volts, partenaire d'Aiguillon construction, pour le projet « Une conciergerie sociale et solidaire à la ferme de Quincé »

3^{EME} PRIX Le Relais, partenaire de France Loire, pour le projet « Accompagnement renforcé des ménages du parc social »



Salariés, habitants et associations main dans la main au service du bien-être des résidents

Guillaume Brugidou, Délégué général de l'ALFI

Pour la première année, les Trophées de l'Innovation Sociale se sont inscrits dans le cadre du « Mois de l'Économie Sociale et Solidaire ».

Cet événement a rassemblé 110 participants et valorisé des projets d'utilité sociale portés par des collaborateurs engagés dans des actions bénévoles, des habitants qui interviennent sur le champ de l'action associative et solidaire mais aussi, fait nouveau cette année, des associations intervenant en direct auprès des territoires.

Ces projets touchent à la santé au sens large (mentale et physique) et concernent des thématiques aussi diverses que la médiation santé, l'environnement, les économies d'énergie, le lien social,

« Un super millésime pour cette journée solidaire avec 39 projets portés par des salariés bénévoles, des habitants et des associations. »

GUILLAUME BRUGIDOU



ou le grand âge pour n'en citer que quelques-unes. Nouveauté cette année : une enveloppe de 50 000 € a été mobilisée par le Groupe pour les soutenir.

Le Groupe Arcade-VYV va poursuivre ses actions de soutien aux initiatives et coopérations engagées dans le cadre du réseau Arcade-VYV Solidarités. Dans un premier temps, pour faciliter la mise en relation autour des actions d'utilité sociale nous allons constituer une base de données répertoriant les porteurs de projet et les référents des sociétés partenaires. Nous allons poursuivre les projets expérimentaux sur des thématiques clés (comme

l'inclusion numérique ou les économies d'énergie) et étudier la possibilité de les essayer au sein du Groupe. La diffusion d'une offre de mécénat de compétences (initiative « VYV Solidaires »), va permettre la mise à disposition de collaborateurs bénévoles pour animer les actions de convivialité organisées en 2023 par les sociétés et associations partenaires du Groupe. Enfin, nous allons organiser des journées d'études, avec un événement à venir au cours du premier trimestre 2023 sur la thématique de l'habitat inclusif. Il réunira les entités du Groupe, les porteurs de projet partenaires et les acteurs institutionnels afférents.

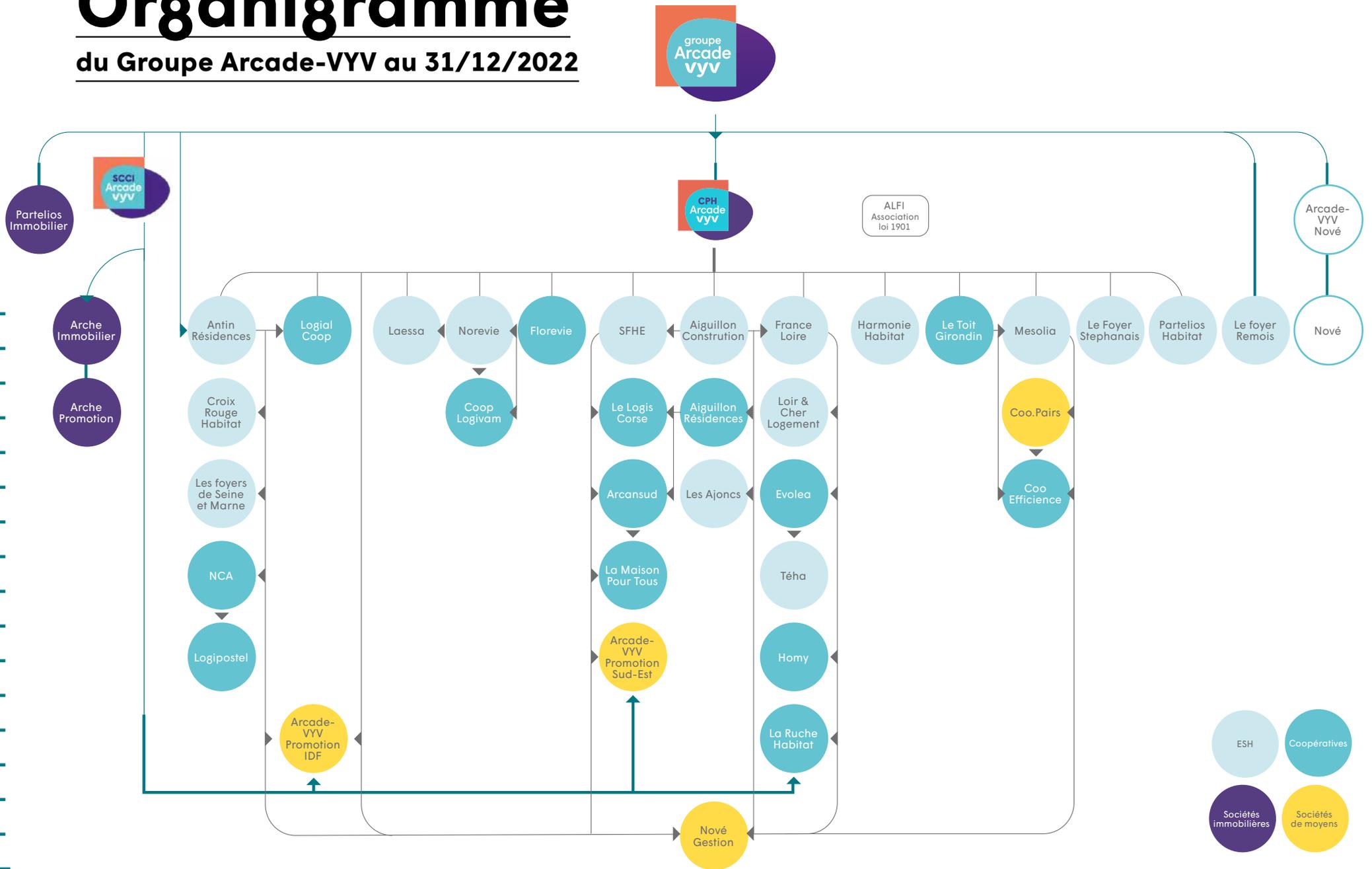
Données financières

2022

Organigramme du Groupe Arcade-VYV	p. 13
Rapport de gestion	p. 14
Comptes combinés	p. 19
Annexes aux comptes combinés	p. 20
Notes sur l'actif du bilan	p. 24
Notes sur le passif du bilan	p. 26
Notes sur le compte de résultat	p. 27
Autres informations	p. 28
Périmètre de combinaison	p. 29
Rapport des Commissaires Aux Comptes	p. 34

Organigramme

du Groupe Arcade-VYV au 31/12/2022



Rapport de gestion

Contexte

A peine sorti du pic de la pandémie de COVID 19, le monde est rattrapé par la guerre en Ukraine. Drame humain avant tout, le conflit est venu s'ajouter à une crise sanitaire et au dérèglement climatique, et le Groupe Arcade-VYV en a subi les à-coups nombreux et notamment l'inflation.

En 2022, les populations logées au sein des entités du pôle social ont ainsi dû faire face aux impacts de la hausse des prix, et s'en sont trouvées fragilisées. En réaction, l'ensemble des équipes de Direction des sociétés du Groupe et leurs équipes se sont mobilisées pour amortir les risques financiers liés à la hausse des taux, et accompagner les ménages en difficulté.

Pour autant, dans ce contexte complexe, le Groupe Arcade-VYV a continué sa trajectoire pour placer l'humain au cœur de l'habitat en déployant le label « Mon logement santé » et les services associés.

Renforcé par la démonstration que le logement est un déterminant essentiel de la santé et avec l'appui du Groupe VYV, les sociétés du Groupe ont, malgré les difficultés, continué à produire du logement neuf, activité qui a été renforcée en 2022 par la création de 2 structures de mutualisation

de la promotion (Arcade-VYV Promotion IDF et Arcade-VYV Promotion Sud-Est), et une 3^{ème} à venir début 2023 dans la région Pays de la Loire.

En parallèle, la réhabilitation énergétique et décarbonée a été accélérée, avec pour objectifs de préserver l'état et l'attractivité du patrimoine, de limiter les charges pesant sur les locataires occupants et de préserver l'environnement.

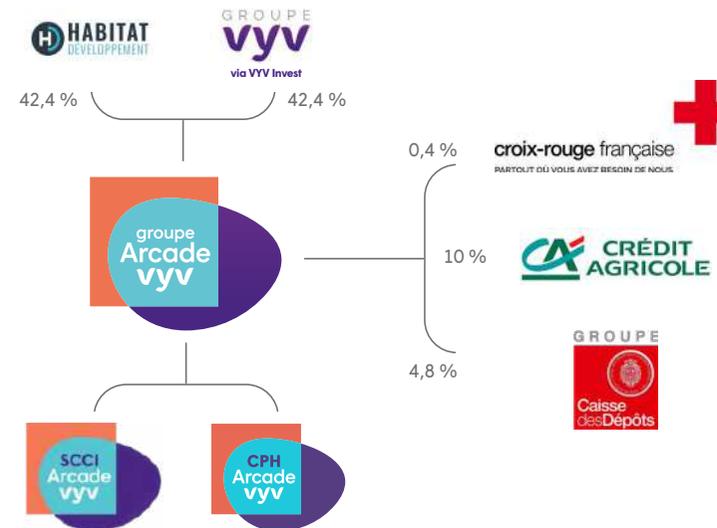
INTERVIEW CARINE DEHEZ

Directrice des Affaires Juridiques
Groupe Arcade-VYV

« Le Groupe Arcade-VYV est un groupe qui innove avec une diversité de projets incroyable (logement santé, Nové, Arcade-VYV Promotion) et le rôle de la Direction des Affaires Juridiques est que le temps long du droit soit en accord avec le temps court de ces projets. Les équipes juridiques contribuent à la réalisation de ces projets dans une échelle de temps et de risque maîtrisée. »



ACTIONNARIAT



Activité

En 2022, Le Groupe a livré 3 498 nouveaux logements et mis en chantier 4 439 logements nouveaux. Le patrimoine s'élevé aujourd'hui à 210 107 logements nouveaux ou équivalents. Les entités du pôle social ont attribué 16 472 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et logent plus de 385 000 personnes. L'effectif du Groupe est désormais de 3 064 collaborateurs. Malgré une augmentation de la charge financière sur opérations locatives de 17,5 M€ due notamment à l'évolution du taux du livret A (passage de 0,5 % en 2021 à 2 % en 2022) et un contexte de marché difficile pour la promotion immobilière, le résultat combiné s'élevé à 97 M€. Ce chiffre, dans une conjoncture économique sous tension, témoigne à la fois de la solidité financière et de la capacité de résistance du Groupe face aux crises ou évolutions réglementaires.

Résultats et situation financière de l'ensemble combiné

PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON

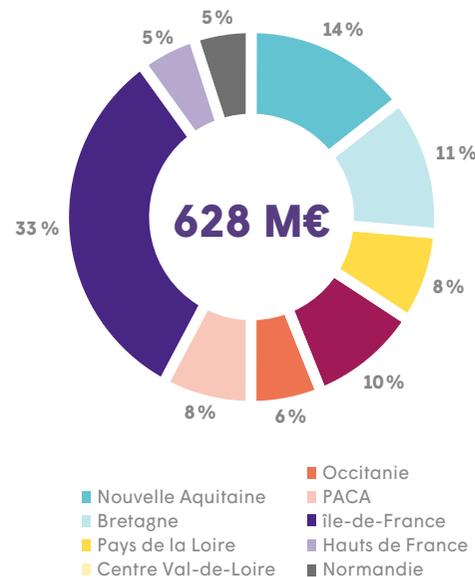
Au 31/12/2022, Le périmètre de combinaison comporte 202 entités :

- Une holding
- Une Sacicap
- Seize ESH
- Treize coopératives
- Une association
- Trois structures de mutualisation
- Quatre sociétés immobilières
- Deux sociétés de projet
- Cent soixante et une sociétés de construction-vente

Au titre de la clôture 2022, les entités intégrées en mises en équivalence sont :

- Homy
- La Maison Pour Tous
- Le Foyer Rémois
- Logipostel
- Coopairs
- Coo.Efficiencie
- Partelios Immobilier
- Nové

Répartition géographique des revenus locatifs



PROMOTION IMMOBILIÈRE

En termes d'activité de Promotion sociale, l'année 2022 présente des résultats assez contrastés : les dépôts et obtentions de permis de construire sont ainsi conformes aux objectifs, alors que les ordres de service sont inférieurs aux prévisions, mais très supérieurs aux volumes 2021, et que les livraisons marquent quant à elle le pas dans les 2 cas, à la fois par rapport aux prévisions 2022 et au réalisé 2021. Ces chiffres d'inscrivent dans un contexte de marché difficile. En effet, les secteurs de la promotion immobilière et du

GESTION DU PATRIMOINE

Les revenus locatifs combinés n'intègrent donc pas les loyers de ces entités et s'élevaient à 628 millions. Nos principaux indicateurs de gestion locative se maintiennent sur l'année 2022. Malgré la conjoncture, le ratio de recouvrement annuel moyen résiste et s'établit à 98,1 % en 2022 (contre 99,3 % en 2021). En parallèle, le taux de ménage en situation de contentieux, après 2 années d'amélioration, marque le pas et augmente de 2,6 % par rapport à 2021. La rotation nette augmente quant à elle légèrement, avec un niveau de 7,4 % en 2022. Enfin, le pourcentage d'allocataires APL reste relativement stable pour s'établir à 44 % en 2022, contre 42 % au titre de l'année 2021.

Pour l'année 2022, les dépenses en maintenance de patrimoine des logements et foyers, au titre de l'entretien courant, du gros entretien, de la réhabilitation, amélioration et remplacements de composants, continuent leur progression, marquant ainsi l'engagement fort des entités du Groupe en termes de politique patrimoniale et énergétique, et s'élevaient ainsi à 208 M€, contre 204 M€ constatés en 2021. La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat combiné du Groupe s'élève à 65M€ contre 70 M€ en 2021, et résiste bien car dans le même temps la charge financière a augmenté de 17,5 M€.

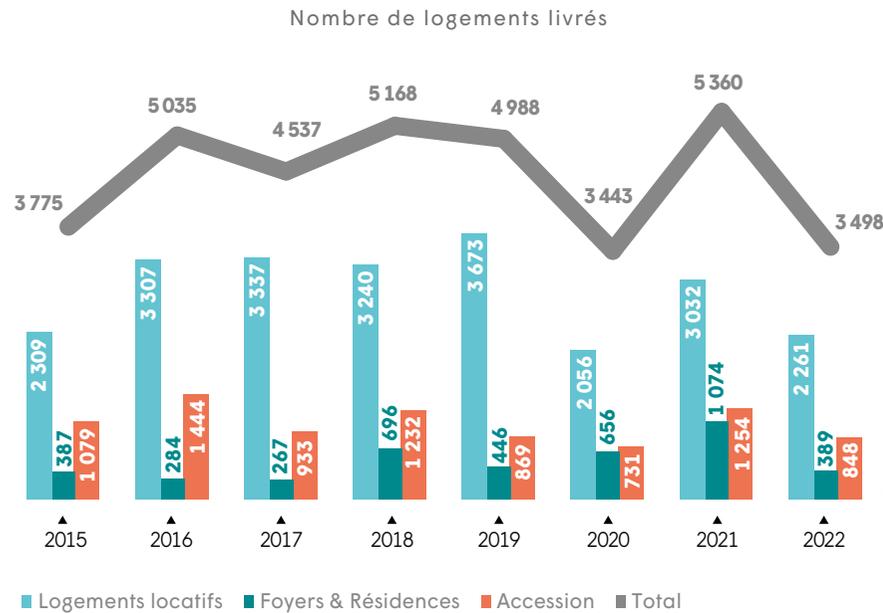
GESTION LOCATIVE

➤ **+ 65 M€**
RÉSULTAT 2022

➤ **ACCESSION**
+ 2 M€
RÉSULTAT 2022

logement social ont connu des difficultés conjoncturelles toute l'année 2022 et qui se poursuivent, à savoir notamment une augmentation des coûts de construction, des taux d'intérêt pénalisant à la fois le développement et l'avancement des opérations en cours, ainsi qu'une restriction importante de l'accès au crédit immobilier. A cela s'est ajoutée également la difficulté rencontrée sur le 1^{er} semestre 2022 en matière de financement des premiers acquéreurs en BRS. La nouvelle organisation de la Promotion décrite

ci-avant constitue l'un des éléments de réponse apporté par le Groupe, afin de lui permettre d'atteindre son ambition stratégique, tant en termes de production de logements neufs, que de représentativité du logement santé dans cette croissance interne. Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion s'élève à 189 millions. La contribution de cette activité au résultat du Groupe s'élève à 2 millions contre 4 en 2021.



LA VENTE DE PATRIMOINE

En 2022, 894 logements (dont 72 dans le cadre de ventes en bloc et 282 concernant des foyers résidences) ont été vendus contre 708 en 2021. Ces ventes, qui représentent environ 0,4 % du patrimoine du Groupe, ont généré une contribution au résultat de 35 M€, identique à ce qui avait pu être constaté en 2021.



VENTE HLM
+ 35 M€
 RÉSULTAT 2022

HOLDING

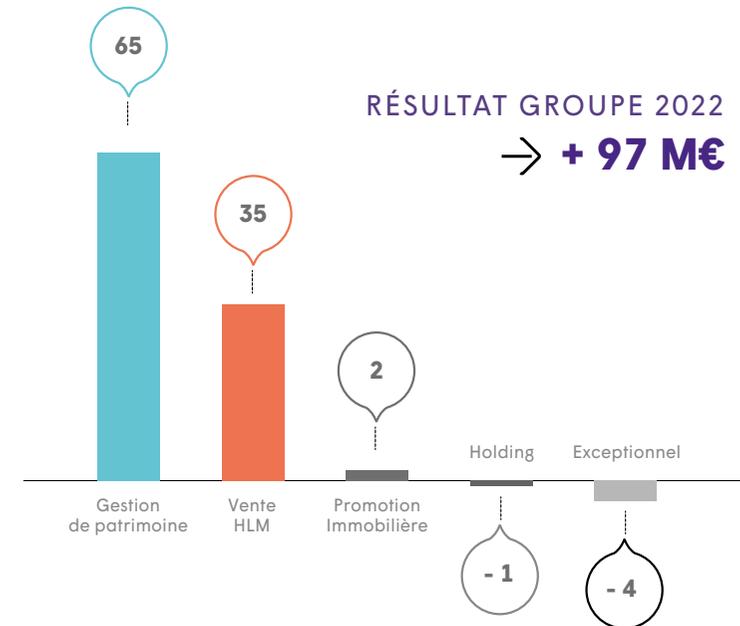
Le Groupe est organisé autour de 3 holdings : la société Groupe Arcade-VYV SA est la société holding du Groupe au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, la société CPH ARCADE-VYV la tête du Groupement d'Organismes de Logement Social (GOLS), et la SCCI-ARCADE-VYV la société mère des entités de promotion concurrentielle.

Chaque holding assure 2 types de missions : des missions mutualisées, d'animation ou de support à ses filiales qui sont financées par les entités,

et des fonctions dites régaliennes permettant de satisfaire aux obligations légales et réglementaires ; l'ensemble des coûts afférents restant à la charge des holdings s'élève globalement à 1,5 millions en 2022.

Il est à noter que l'une des sociétés holding, à savoir la SCCI-ARCADE-VYV assure en complément de son rôle de maison-mère une activité spécifique de préfinancement des travaux de rénovation des copropriétés fragiles ou en difficulté, dite « Missions sociales ».

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU RÉSULTAT COMBINÉ PAR ACTIVITÉ (en millions d'euros)



Le résultat exceptionnel intègre une nouvelle dépréciation des titres CIFD détenus par la SCCI-ARCADE-VYV, soit une charge complémentaire de 3,9 m€, qui conduit à porter à zéro la valeur résiduelle desdits titres.

BILAN COMBINÉ

(en millions d'euros)

ACTIF	2022	2021	Variation	PASSIF	2022	2021	Variation
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	45	45	0	CAPITAL ET RÉSERVES	1 924	1 842	82
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	8 251	7 902	349	RÉSULTATS	97	108	-11
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	181	172	9	SITUATION NETTE	2 021	1 950	71
ACTIF IMMOBILISÉ	8 477	8 119	358	SUBVENTIONS ET AUTRES FONDS PROPRES	991	926	65
STOCKS	256	285	-29	FONDS PROPRES	3 012	2 876	136
CLIENTS	196	191	5	PROVISIONS	94	102	-8
AUTRES CRÉANCES	281	230	51	DETTE FIN. LOCATIVES	5 990	5 648	342
TRÉSORERIE	540	404	136	DETTE FIN. ACCESSION	121	121	0
COMPTE DE RÉGULARISATION	9	8	1	AUTRES DETTES	352	291	61
TOTAL	9 759	9 237	522	COMPTES DE RÉGULARISATION	190	200	-10
				TOTAL	9 759	9 237	522

Le total bilan augmente de 522 M€. Cette augmentation est liée à la progression continue de l'investissement locatif en augmentation de 349 M€ par rapport à 2021 (+4 %) financé notamment par une augmentation de l'endettement locatif de 342 M€. L'endettement accession composé de crédits promoteur court terme est resté stable entre 2021 et 2022, effet qui, conjugué à la légère baisse de la valeur des stocks, met en évidence les difficultés conjoncturelles de cette activité.

La marge brute d'autofinancement 2022 s'élève à 248 M€, en baisse par rapport à 2021 (257 M€). L'autofinancement HLM s'établit quant à lui à 45 M€ (60 M€ en 2021), en lien avec des remboursements d'emprunts locatifs venant peser plus lourdement sur la marge brute d'autofinancement. Enfin la trésorerie nette des concours bancaires est en hausse de 56 M€, pour s'établir à 290 M€.

ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Les sociétés comprises dans la combinaison n'ont effectué aucune activité de recherche et de développement au sens comptable au cours de l'exercice écoulé.

UN GROUPE DE 202 ENTITÉS



ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

En termes d'animation et d'objectifs communs, l'année 2022 aura vu la concrétisation des premières labellisations « mon logement santé » : ce sont ainsi 19 projets, représentant 1048 logements qui ont été labellisés en étape 2, portés par les sociétés Arcade-VYV Promotion IDF, Antin Résidences, FSM, CPH Arcade-VYV, Partelios, Le Foyer Stéphanois, Laessa, Aiguillon Construction Arcade-VYV Promotion Sud-Est, SFHE, Arcansud, France Loire et La Ruche Habitat. Les travaux et réflexions se poursuivent sur le sujet avec l'élaboration prévue d'un référentiel propre à la réhabilitation, ainsi que la recherche de solutions pour répondre opérationnellement à la mise en œuvre du label dans les projets d'accession à la propriété. Par ailleurs, Le Groupe VYV et le Groupe Arcade-VYV travaillent ensemble au développement de logements accompagnés ou habitats inclusifs pour les seniors, les personnes en situation de handicap et les jeunes, faisant une large place à la prévention en santé.

Si le label « Mon Logement santé » se veut être un élément différenciant de l'offre du Groupe sur le plan national, il a été complété en 2022 par la constitution d'un nouveau réseau d'animation de la Promotion au sein du Groupe et donc de son pôle social, dont la création des sociétés de mutualisation Arcade-VYV Promotion IDF, Arcade-VYV Promotion Sud-Est, et prochainement Arcade-VYV Promotion Pays de Loire constitue l'un des faits représentatifs. Cette nouvelle organisation de la Promotion doit

permettre aux équipes dédiées d'utiliser de manière fluide et agile tous les outils et tous les produits proposés par le Groupe, pour répondre de manière efficiente aux besoins des territoires. C'est aussi pour le Groupe et ses entités un moyen complémentaire de synergie pour résister à la pression qui s'exerce sur le secteur du logement, pression accrue depuis le début de la guerre en Ukraine et ses conséquences sur le marché de l'immobilier et de la construction. En 2023, la société va renforcer le développement de ce programme avec l'appui de toutes les sociétés du Groupe, l'objectif étant que la moitié de la production neuve soit labellisée « Mon Logement santé » à horizon 2025. Une réflexion va par ailleurs s'engager sur une labellisation des opérations de réhabilitation. En effet, malgré le contexte économique, le Groupe a fait le choix de maintenir en 2023, le niveau de ses investissements, avec un effort soutenu sur la réhabilitation en puisant dans ses réserves et en augmentant la vente HLM afin de compenser l'impact sur son résultat et son autofinancement de la très forte augmentation de ses frais financiers (impact taux du livret A)

Des projets se concrétisent



13 sociétés ont présenté des projets

Arcade-VYV Promotion IDF, Antin Résidences, FSM, CPH Arcade-VYV, Partelios, Le Foyer Stéphanois, Laessa, Aiguillon, Arcade-VYV Promotion Sud Est, SFHE, Arcansud, France Loire et La Ruche Habitat.

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE EST CONFRONTÉ

La performance du Groupe sera significativement impactée en 2023 par l'augmentation du Livret A dont le taux a été multiplié par 6 au cours des 18 derniers mois. A cette augmentation s'ajouteront celles des charges d'exploitation en lien avec les tensions inflationnistes actuelles et une hausse probable du taux d'impayés liés notamment à la hausse de l'énergie. Dans ce contexte et malgré un effort continu de maîtrise des coûts, 2023 marquera un point bas pour le résultat et l'autofinancement locatifs. Toutefois, la structure financière solide du Groupe permettra d'assurer ses engagements en termes de rénovation thermique, la décarbonation des bâtiments et la montée en puissance des logements labellisés Mon Logement Santé®. En revanche compte tenu des freins actuels à la production de logements sociaux, il est probable que l'ambition du Groupe de doubler sa production à horizon 2025 ne pourra être tenue.

Déclaration combinée de performance extra-financière

Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons en annexe la déclaration combinée de performance extra-financière.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le taux du livret A est passé à 3 % à partir le 1^{er} février 2023, son taux le plus élevé depuis 15 ans.

Il avait connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, avait été porté à 2 % le 1^{er} août 2022. Ce taux de 3 % correspondant aux hypothèses prises en compte dans la construction budgétaire du Groupe, il ne devrait pas amener de révision spécifique. La Société contrôle par ailleurs, depuis le 6 janvier 2023, ARCADE-VYV PAYS DE LOIRE, société par actions simplifiée, au capital de 1 500 000 euros, dont le siège social est à Saint-Herblain (44800), 1 avenue de l'Angevinière.

Retrouvez la Déclaration de Performance Extra Financière 2022 en scannant le QR code ci-dessous :



ou directement sur notre site internet groupearcadevyv.fr

Comptes combinés

BILAN COMBINÉ

(en millions d'euros)

ACTIF	31/12/2022			31/12/2021
	Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	82 177	37 316	44 861	45 162
IMMEUBLES DE RAPPORT	11 136 785	2 938 924	8 197 861	7 854 067
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	116 607	64 396	52 211	48 070
TITRES DES SOCIÉTÉS ME	109 000	0	109 000	118 390
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	134 213	61 808	72 405	53 551
ACTIF IMMOBILISÉ	11 578 782	3 102 444	8 476 338	8 119 240
STOCKS	259 430	3 162	256 268	284 902
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	186 750	2 862	183 888	179 759
CLIENTS DOUTEUX	58 272	45 706	12 566	11 547
AUTRES CRÉANCES	286 558	5 494	281 064	230 306
DISPONIBILITÉS	540 126	0	540 126	403 550
ACTIF CIRCULANT	1 331 136	57 224	1 273 912	1 110 064
CHARGES À RÉPARTIR	8 761	0	8 761	7 847
TOTAL	12 918 679	3 159 668	9 759 011	9 237 151

PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL	219	219
RÉSERVES	1 923 611	1 841 289
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>	270 334	261 382
RÉSULTAT	97 242	108 420
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>	13 140	14 602
SITUATION NETTE	2 021 072	1 949 928
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT LOCATIF	913 429	891 465
AUTRES FONDS PROPRES	77 250	34 250
CAPITAUX PROPRES	3 011 751	2 875 643
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	42 886	44 050
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	51 086	58 311
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	93 972	102 361
EMPRUNTS ACTIVITÉ LOCATIVE	5 990 046	5 647 653
EMPRUNTS ACTIVITÉ ACCESSION	121 133	120 908
EMPRUNTS ACTIVITÉ CONCESSION	49 183	
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	112 655	113 059
DETTES FISCALES ET SOCIALES	82 958	83 591
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	92 135	77 915
AUTRES DETTES	14 905	15 991
DETTES	6 463 015	6 059 117
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	190 273	200 030
TOTAL	9 759 011	9 237 151

COMPTE DE RÉSULTAT COMBINÉ

(en millions d'euros)

	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS D'OPÉRATIONS DE PROMOTION	184 000	139 226
LOYERS	614 721	596 523
AUTRES PRESTATIONS	20 540	16 785
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	819 261	752 534
PRODUCTION STOCKÉE	-33 458	19 304
PRODUCTION IMMOBILISÉE	19 154	15 580
SUBVENTION D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT	33 588	32 759
REPRISES SUR AMORTIS. ET PROV. TRANSF. DE CHARGES	50 974	56 634
AUTRES PRODUITS	9 727	4 028
PRODUITS D'EXPLOITATION	899 246	880 839
CHARGES SUR OPÉRATIONS DE PROMOTION	121 811	138 761
VARIATION STOCK PROMOTION	1 947	-879
TRAVAUX SUR IMMEUBLES DE RAPPORT	81 053	77 820
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	90 360	76 792
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	74 948	70 146
SALAIRES ET TRAITEMENTS	87 617	75 767
CHARGES SOCIALES	36 349	33 093
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	219 137	206 286
DOTATION AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	10 715	15 914
DOTATION AUX PROVISIONS SUR CRÉANCES CLIENTS	16 700	14 990
AUTRES DOTATIONS AUX PROVISIONS	7 544	12 739
AUTRES CHARGES	12 412	13 811
CHARGES D'EXPLOITATION	760 593	735 240
RESULTAT D'EXPLOITATION	138 653	145 599
PRODUITS FINANCIERS DE PLACEMENT	7 124	4 969
REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	328	175
PRODUITS FINANCIERS	7 452	5 144
DOTATIONS FINANCIÈRES	4 540	8 780
INTÉRÊTS ET CHARGES FINANCIÈRES	83 379	64 402
CHARGES FINANCIÈRES	87 919	73 182
RESULTAT FINANCIER	-80 467	-68 038
SUR OPÉRATION DE GESTION	27 614	24 352
SUR OPÉRATION EN CAPITAL	63 580	57 263
REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	5 721	7 943
PRODUITS EXCEPTIONNELS	96 915	89 558
SUR OPÉRATION DE GESTION	21 974	20 594
SUR OPÉRATION EN CAPITAL	31 459	26 972
DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORTISSEMENTS	7 841	13 927
CHARGES EXCEPTIONNELLES	61 274	61 493
RESULTAT EXCEPTIONNEL	35 641	28 065
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-1 208	-403
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	4 623	6 132
RESULTAT GLOBAL	97 242	108 420
<i>Dont résultat Part Groupe</i>	<i>84 102</i>	<i>93 818</i>
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>13 140</i>	<i>14 602</i>

TABLEAUX DE FLUX DE TRÉSORERIE COMBINÉS

(en millions d'euros)

	31/12/2022
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	245 861
DIVIDENDES REÇUS DE MISES EN ÉQUIVALENCE	127
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	-40 850
FLUX NET GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	205 138
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-609 236
CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	74 319
INCIDENCE DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	3 382
FLUX NET LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS	-531 535
DIVIDENDES VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ MÈRE	125
DIVIDENDES VERSÉS AUX MINORITAIRES	-99
AUGMENTATIONS (RÉDUCTIONS) DE CAPITAL	-1 013
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS REÇUES	48 935
EMISSIONS D'EMPRUNTS	766 692
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS	-392 657
FLUX NET LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	421 983
VARIATION DE TRÉSORERIE	95 586
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	194 754
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	290 340

Annexe aux comptes combinés

Introduction

Depuis 2019, devenu l'actionnaire de référence de CPH Arcade-VYV, tête de Groupe des Organismes de Logement Social (GOLS) du groupe, et l'actionnaire principal de la SCCI Arcade-VYV, tête de Groupe du secteur immobilier libre, la société GROUPE Arcade-VYV représente la holding du Groupe du même nom. A ce titre, elle porte la combinaison du Groupe, objet des présentes annexes.

Le présent rapport présente les comptes combinés du Groupe qui comporte 202 entités au 31/12/2022 :

- Une holding
- Une Sacicap
- Seize ESH
- Treize coopératives
- Une association
- Trois structures de mutualisation
- Une SA d'HLM de Coordination
- Quatre sociétés immobilières
- Deux sociétés de projet
- Cent soixante et une sociétés de construction-vente

Faits significatifs de l'exercice

Cf. le rapport de gestion (page 12).

Principes comptables et règles de combinaison

1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes combinés ont été établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en France (Règlement n° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC)).

2. MODALITÉS DE COMBINAISON

1. Méthodes de combinaison

Sont combinées toutes les sociétés qui contribuent à l'évolution du Groupe de façon durable. Les méthodes de combinaison retenues par le Groupe sont les suivantes :

- Sont combinées, par intégration globale, les sociétés dans lesquelles GROUPE ARCADE-VYV exerce un contrôle exclusif (pourcentage de contrôle égal ou supérieur à 50 %).
- Sont combinées, par intégration proportionnelle, les sociétés dans lesquelles GROUPE ARCADE-VYV exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires.
- Sont combinées, par mise en équivalence, les sociétés dans lesquelles GROUPE ARCADE-VYV exerce une influence notable dans la gestion (20 % à 50 % de pourcentage de contrôle), sans toutefois exercer un contrôle exclusif ou conjoint.

L'association ALFI, société ad hoc, est intégrée de manière globale. Les Sociétés en Nom Collectif et Sociétés Civiles Immobilières ne sont pas combinées lorsque le total du bilan est inférieur à 100 K€ et qu'il n'y a plus de stocks et plus de provisions pour risques. La quote-part des résultats de ces sociétés est prise en compte dans la ligne « Résultats sur opérations sur sociétés transparentes » du compte de résultat.

2. Devise de combinaison et date de clôture

La société GROUPE ARCADE-VYV et ses filiales ne détiennent aucune société étrangère.

Les états financiers combinés du Groupe ainsi que les notes aux états financiers sont présentés en milliers d'euros. Ils ont été préparés sur la base des comptes sociaux de chaque société.

Toutes les sociétés combinées clôturent leurs comptes le 31 décembre hormis Partielos Immobilier qui clôture au 31 octobre.

3. MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

Les comptes sociaux des sociétés combinées font l'objet de retraitements pour se conformer aux principes comptables du Groupe.

Les comptes combinés respectent les principes suivants :

- Maintien des coûts historiques ;
- Continuité d'exploitation ;
- Indépendance des exercices ;
- Permanence des méthodes.

Des méthodes de référence prévues par le règlement n°2020-01 de l'ANC, une est applicable au Groupe :

- Le groupe provisionne les engagements de retraite - Cf. §3.9.

1. Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières

Conformément au plan comptable général, le groupe a choisi de retenir la méthode de comptabilisation à l'achèvement du chiffre d'affaires et du résultat.

La prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat à l'achèvement est réalisée à la livraison des lots.

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

2. Stocks et en-cours de production

Les valeurs d'exploitation prennent en compte les terrains destinés à la vente ou à la construction, les travaux en cours et les frais annexes afférents.

Les terrains sont comptabilisés à leur coût d'achat y compris frais accessoires (frais d'acquisition, redevances et participations diverses, frais de voirie, de réseaux et d'aménagements, ...).

Les travaux en cours sont valorisés à leur coût de production incluant une quote-part de frais indirects correspondant aux frais de maîtrise d'ouvrage rattachables à l'opération et, le cas échéant, les frais financiers externes jusqu'à la livraison de l'ouvrage.

3. Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable. Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

4. Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur les actes de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte. Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

Autres créances

Elles sont valorisées à leur valeur nominale et font l'objet, en cas de difficulté de recouvrement, d'une provision pour dépréciation.

5. Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent probables les risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques sont établies pour couvrir les risques de pertes à terminaison sur les opérations en cours, et les risques de contentieux, litiges et aléas prévisibles.

6. Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance.

Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de la livraison des lots.

7. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable.

Les soldes des comptes bancaires positifs sont comptabilisés à l'actif en trésorerie, et les soldes négatifs sont reclassés en Emprunts et dettes financières.

8. Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés sont pris en compte, à hauteur des passifs d'impôt différés, si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ou s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer grâce à l'existence de bénéfices imposables futurs. Il est présumé qu'un tel bénéfice n'existera pas lorsque l'entreprise a supporté des pertes récentes au cours des deux derniers exercices.

Pour rappel, CPH Arcade-VYV et ses filiales, par leur statut d'ESH et coopératives HLM, bénéficient de dispositions fiscales dérogatoires, notamment en vertu de l'article 207-1-4° quater du CGI, qui les exonèrent presque totalement d'impôts sur les sociétés. Ainsi, aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé.

9. Engagements de retraite

Les engagements sont déterminés à partir de l'indemnité de départ à la retraite prévue par la convention collective. Cette provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis au moment du départ à la retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette provision a fait l'objet d'harmonisation de méthodologie lors de la combinaison et tient compte de la législation actuelle et de la réforme des retraites.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans. La provision correspondante figure au Passif dans le poste « provisions pour risques et charges ».

10. Homogénéité et retraitements

Les comptes individuels de chaque entreprise combinée sont retraités pour être en conformité avec les règles d'évaluation du Groupe.

Les profits internes sont éliminés et notamment ceux liés au financement des constructions.

Les amortissements des constructions, les provisions ainsi que les reprises de subventions des Sociétés ont été retraités pour être en harmonie avec les méthodes du Groupe. Le Groupe évalue les titres de participations dans les ESH dont il est majoritaire directement ou indirectement de la manière suivante :

- Pour les acquisitions directes au coût d'acquisition,
- Pour les prises de participations par voie de fusion, la valeur des titres détenus antérieurement représentera la valeur d'entrée,

Les autres règles d'évaluation des sociétés combinées sont homogènes, activité par activité.

11. Informations sectorielles

Les comptes combinés sont établis en conformité avec le Code de la Construction et de l'Habitation qui regroupe les dispositions législatives et réglementaires applicables au logement social.

Intérêts compensateurs

En vertu de l'article L351-2-2 du CCH, conformément à l'article 38 de la loi N°94624 du 21 juillet 1994, certains emprunts PLA-CDC comportent des intérêts dont le paiement est reporté au-delà de la vingtième année, bien qu'ils soient encourus dans les premières années des contrats.

Les SA d'HLM sont autorisées à inscrire ces montants en charges différées. En cas de remboursements anticipés de ces emprunts, le paiement des intérêts reportés doit être effectué avant la date prévue initialement.

Immeubles de rapport

Les durées et les taux d'amortissement sont conformes à la nouvelle réglementation comptable. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

Les amortissements pour dépréciation des immeubles de rapport sont en linéaire et calculés sur les durées suivantes :

POUR LE PARC NEUF - EN COLLECTIF

COMPOSANT	% ASSOCIÉ	DURÉE D'AMORTISSEMENT	TAUX D'AMORTISSEMENT
STRUCTURE	77,7 %	60 ANS	1,67 %
MENUISERIE EXTÉRIEURE	3,3 %	30 ANS	3,33 %
CHAUFFAGE INDIVIDUEL	3,2 %	18 ANS	5,56 %
CHAUFFAGE COLLECTIF	3,2 %	30 ANS	3,33 %
ÉTANCHÉITÉ	1,1 %	18 ANS	5,56 %
RAVALEMENT AVEC AM	2,1 %	18 ANS	5,56 %
ELECTRICITÉ	5,2 %	30 ANS	3,33 %
PLOMBERIE/SANITAIRE	4,6 %	30 ANS	3,33 %
ASCENSEURS	2,8 %	18 ANS	5,56 %

POUR LE PARC NEUF - EN INDIVIDUEL

COMPOSANT	% ASSOCIÉ	DURÉE D'AMORTISSEMENT	TAUX D'AMORTISSEMENT
STRUCTURE	80,8 %	60 ANS	1,67 %
MENUISERIE EXTÉRIEURE	5,4 %	30 ANS	3,33 %
CHAUFFAGE INDIVIDUEL	3,2 %	18 ANS	5,55 %
RAVALEMENT AVEC AM	2,7 %	18 ANS	5,56 %
ELECTRICITÉ	4,2 %	30 ANS	3,33 %
PLOMBERIE/SANITAIRE	3,7 %	30 ANS	3,33 %

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation. Conformément au principe de prudence, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

Créances d'exploitation

Les règles de détermination de la dotation aux provisions pour créances douteuses sont conformes aux réglementations HLM. La dépréciation des créances douteuses de plus d'un an ou sur clients partis est totale. Pour les autres créances, la dépréciation est calculée sur une méthode statistique réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat. Elle est issue de données tirées de plusieurs organismes au niveau HLM. Les taux de provisionnement sont détaillés par région.

Réserves et résultats combinés

La distribution des dividendes et des réserves est très strictement limitée par les dispositions légales du code de la construction et de l'habitation dans les sociétés HLM. En effet, la distribution des bénéfices ne peut excéder un pourcentage de la valeur nominale des actions (taux du livret A majoré de 1.5 points pour les sociétés anonymes d'HLM). En outre, en cas de liquidation d'une société d'HLM, la fraction de l'actif revenant aux actionnaires après paiement du passif et remboursement du capital ne peut excéder la moitié du capital social ; la part d'actif excédentaire devant être attribuée soit à un ou plusieurs organismes HLM.

Intérêts minoritaires

Du fait des particularités juridiques définies ci-dessus, la quote-part des minoritaires dans le partage des capitaux propres combinés n'est pas représentative du patrimoine qui leur est attribuable.

Amortissements dérogatoires

En combinaison, les provisions réglementées, dont les amortissements dérogatoires font notamment partie, sont extournées et les dotations/reprises sont annulées annuellement. Le changement de méthode comptable du décret du 7 octobre 2014 n°2014-1151 supprimant l'obligation de comptabiliser des amortissements dérogatoires dans les comptes sociaux n'a donc aucun impact dans les comptes combinés.

Subventions d'investissement reçues

Selon les règles comptables en vigueur, les subventions sont comptabilisées en capitaux propres pour le montant accordé dès que la décision est notifiée. Les reprises de subventions sont inscrites en produits d'exploitation alors que les règles comptables prévoient de les porter en produits exceptionnels. Cette présentation traduit d'une manière plus fidèle l'activité du Groupe du fait du caractère répétitif, voire habituel de ces reprises.

4. TRAITEMENT DE L'ÉCART DE PREMIÈRE COMBINAISON

Lors d'une prise de participation, un écart de première combinaison peut être constaté. Il correspond à la différence entre le coût d'acquisition des titres de participation et la quote-part de capitaux propres détenus par le Groupe, à la date d'entrée dans le périmètre de combinaison.

Le prix de cession des actions d'une ESH étant strictement limité par l'article L. 423-4 du CCH, de ce fait et conformément à l'avis n°101231 du CNC, aucun écart d'acquisition n'est constaté.

5. PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON

Le périmètre de combinaison déterminé en application des modalités exposées au § 2.1.1 se trouve en page 27 du présent document :

Variation du périmètre au cours de l'exercice :

SONT ENTRÉES DANS LE PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON :

- Neuf SCI de construction vente.

SONT SORTIES DU PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON :

- Une coopérative : EVOLEA,
- Une société de coordination : TEHA
- Douze SCI de construction vente.

ONT CHANGÉ DE MÉTHODE D'INTÉGRATION :

- L'ESH LAESSA (ex SA d'HLM DU BEAUVAISIS) est passée de mise en équivalence à intégration proportionnelle,
- L'ESH Les Foyers de Seine et Marne est passée de mise en équivalence à intégration proportionnelle,
- La coopérative HOMY (ex Vie et Lumière) est passée d'intégration globale à mise en équivalence,

Notes sur l'actif du bilan

NOTE 1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Celles-ci sont composées essentiellement de baux emphytéotiques et de logiciels

	31/12/2021	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2022
BAUX EMPHYTHÉO.	62 464	272	- 96	788	34	63 462
AMORTISSEMENTS	- 21 928	- 2228	41	-	- 7	- 24122
MONTANT NET	40 536	- 1 956	-55	788	27	39 400
AUTRES IMMO. INCORP	16 456	2 743	- 456	- 101	74	18 716
AMORT. ET PROV.	- 11 830	- 1 652	448	11	- 171	- 13 194
MONTANT NET	4 626	1 090	- 8	- 90	- 97	5 521
TOTAL	45 162	-866	-63	698	-70	44 861

NOTE 2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES : TERRAINS ET IMMEUBLES DE RAPPORT

	31/12/2021	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2022
TERRAINS	1 143 392	9 235	- 6 208	50 864	- 7 146	1 190 137
PROVISIONS	- 907	- 4 214	30	- 7 582	62	- 12 611
MONTANT NET	1 142 485	5 021	- 6 178	43 282	- 7 084	1 177 526
IMM. DE RAPPORT	8 772 398	54 063	- 61 982	405 345	46 002	9 215 826
AMORT. ET PROV.	- 2 736 999	- 211 681	42 729	82	- 15 577	- 2 921 446
MONTANT NET	6 035 399	- 157 618	- 19 253	405 427	30 425	6 294 380
IMM RAPP EN COURS	684 726	500 038	- 764	- 458 422	1 956	727 534
PROVISIONS	- 14 994	- 172	2 701	7 582	16	- 4 867
MONTANT NET	669 732	499 866	1 937	- 450 840	1 972	722 667
AVANCES	6 451	2 304	-	- 5 740	273	3 288
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
MONTANT NET	6 451	2 304	0	-5 740	273	3 288
TOTAL	7 854 067	349 573	- 23 494	- 7 871	25 586	8 197 861

NOTE 3 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Celles-ci correspondent principalement à nos bâtiments administratifs et nos agencements.

	31/12/2021	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2022
AUTRES CONSTRUCTIONS	71 644	6	- 1 869	5 907	1 177	76 865
AMORT. ET PROV.	- 35 024	- 1 848	800	- 82	- 489	- 36 643
MONTANT NET	36 620	- 1 842	- 1 069	5 825	688	40 222
INST. TECH. MAT. OUT.	977	41	-	- 67	55	1 006
AMORT. ET PROV.	- 831	-36	-	72	- 56	- 851
MONTANT NET	146	5	0	5	- 1	155
AUTRES IMMO. CORP.	36 440	4 337	- 1 881	307	- 467	38 736
AMORT. ET PROV.	- 25 136	- 3 506	1=735	- 72	77	- 26 902
MONTANT NET	11 304	831	- 146	235	- 390	11 834
TOTAL	48 070	- 1 006	- 1 215	6 065	297	52 211

NOTE 4 PARTICIPATION ET PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES MISES EN ÉQUIVALENCE

	Participations		Le résultat des sociétés mises en équivalence :	
	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022
LE FOYER REMOIS	67 394	70 914	3 708	3 647
LA MAISON POUR TOUS	27 163	28 947	1 384	1 784
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	16 600	IP	607	IP
HOMY (Ex Vie et Lumière)	IG	6 056	IG	56
LAESSA (Ex SA D'HLM Du Beauvaisis)	3 941	IP	396	IP
LOGIPOSTEL	2 763	2 619	98	- 139
PARTELIOS IMMOBILIER	330	278	- 21	- 52
COO.PAIRS	175	175	15	0
COO.EFFICIENCE	5	4	0	0
TEHA	10	NC	0	NC
NOVE	NC	0		- 674
SCI ST ROCH	7	7	0	0
SCCV BAC GALLIENI	0	NC	- 53	NC
SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	0	NC	0	NC
SCCV HYERES PALMERA	1	NC	0	NC
TOTAL	118 390	109 000	6 132	4 623

IG = intégration globale ; IP = Intégration proportionnelle ; NC = Non consolidée.

NOTE 5 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

PARTICIPATIONS	31/12/2021		31/12/2022	
	NETS	BRUTS	PROVISIONS	NETS
CIFD	3 916	61 168	- 61 168	0
EVOLEA	-	6 853	-	6 853
PROCIVIS IMMOBILIER	3 652	3 652	-	3 652
FONCIÈRE PROCIVIS	3 000	3 000	-	3 000
SCI FONCIÈRE CROIX ROUGE FRANÇAISE	1 058	1 058	-	1 058
SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉPARGNE - ÉCONOMIE LOCALE	1 054	1 330	-	1 330
CRÉDIT COOPÉRATIF BFCC	642	530	-	530
CAUTION MUTUELLE	418	418	-	418
COO.SOL	343	336	-	336
GASPAR	320	320	-	320
ARKEA	-	172	-	172
COALIA HABITAT	100	100	-	100
AUTRES	826	1 199	- 237	962
SOUS-TOTAL	15 329	80 136	- 61 405	18 731

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	NETS	BRUTS	PROVISIONS	NETS
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	2 413	22 851	-	22 851
PRÊTS ACTIVITÉS MISSIONS SOCIALES	8 624	25 728	- 118	25 610
AUTRES (DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS, ...)	27 185	5 498	- 285	5 213
SOUS-TOTAL	38 222	54 077	- 403	53 674

TOTAL	53 551	134 213	- 61 405	72 405
--------------	---------------	----------------	-----------------	---------------

NOTE 6 STOCK ET TRAVAUX EN COURS

Ils concernent uniquement l'activité de promotion ou de lotissement. Nous avons quatre cent dix-sept lots achevés non vendus en stock au 31/12/2022 dont trois cent cinquante et un temporairement loués en PSLA et 24 sous contrat de réservation.

NOTE 7 CRÉANCES CLIENTS

	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION LIBRE	GESTION LOCATIVE	31/12/2022
CRÉANCES	89 037	29 079	68 634	186 750
PROVISIONS	- 4	0	- 2 858	- 2 862
MONTANT NET	89 033	29 079	65 776	183 888
CRÉANCES DOUTEUSES	1	94	58 177	58 272
PROVISIONS	- 1	- 94	-4 5 611	- 45 706
MONTANT NET	0	0	12 566	12 566
TOTAL	89 033	29 079	78 342	196 454

Les créances liées à l'activité locative ont une échéance de 0 à 1 ans.

Les créances liées à l'activité accession ont une échéance de 0 à 3 ans suivant le stade d'avancement.

NOTE 8 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de sicav de trésorerie. L'encours, au 31 décembre 2022, est de 302 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché. Les disponibilités sont constituées des encours bancaires en euros pour un montant de 539 824 milliers d'euros.

NOTE 9 CHARGES À RÉPARTIR

Il s'agit essentiellement des intérêts compensateurs (cf information page 20 du présent rapport). Ceux-ci sont inscrits dans le bilan combiné pour 2 297 euros aux postes charges à répartir à l'actif et emprunts secteur locatif au passif. Ces intérêts sont comptabilisés au poste de charge «dotations financières» lors de leur paiement.

↓
UN ACTIF IMMOBILIER
DE PLUS DE
8,2 Mds €

↓
UN TOTAL BILAN
SUPÉRIEUR À
9,7 Mds €

Notes sur le passif du bilan

NOTE 10 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2022, le capital social de la SA GROUPE ARCADE-VYV est composé de 218 960 actions de 1 euro de valeur nominale. Le capital social est détenu à 52,04 % par VYV Invest auquel est attaché 42,4 % des droits de vote, à 29,05 % par Habitat Développement auquel est attaché 42,4 % des droits de vote,

à 12,60 % par Crédit Agricole Logement et Territoires auquel est attaché 10 % des droits de vote, à 6,05 % par la Caisse des dépôts et consignations auquel est attaché 4,8 % des droits de vote, et à 0,27 % par la Croix-Rouge Française auquel est attaché 0,4 % des droits de vote.

NOTE 11 TABLEAU DE VARIATION DE LA SITUATION NETTE

	PART GROUPE	PART HORS GROUPE	TOTAL
MONTANT DÉBUT D'EXERCICE	1 673 944	275 984	1 949 928
AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-
DIVIDENDES VERSÉS ET REÇUS	125	- 99	26
VARIATION DE PÉRIMÈTRE	7 427	- 3 242	4 185
SORTIE DE PÉRIMÈTRE	- 28 000	- 2 309	- 30 309
RÉSULTAT	84 102	13 140	97 242
SITUATION NETTE AU 31/12/2022	1 737 598	283 474	2 021 072

NOTE 12 PROVISIONS SUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2021	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2022
POUR GROS ENTRETIEN	44 050	11 472	- 13 033	-	397	42 886
AUTRES RISQUES (1)	25 094	4 449	- 5 026	176	219	24 912
POUR CHARGES (2)	21 117	2 710	- 6 939	- 176	1	16 713
POUR IND. DE RETRAITE	12 100	1 509	- 4 022	-	- 126	9 461
TOTAL	102 361	20 140	- 29 020	0	491	93 972

(1) Provisions pour risques : Il s'agit de divers risques sur l'activité de promotion et divers litiges en cours.

(2) Provisions pour charges : Constituées notamment suite à des restructurations de patrimoine et à des indemnités de remboursements anticipés sur patrimoine en cours de vente.

NOTE 13 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

Par activités	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION LIBRE	GESTION LOCATIVE	CONCESSION	31/12/2022
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	-	14 200	-	35 000	49 200
EMPRUNTS CIL	-	-	306 655	-	306 655
EMPRUNTS ETS DE CRÉDIT	74 929	-	5 283 998	-	5 358 927
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	2 501	576	84 268	13 269	100 614
CRÉDITS PROMOTEUR	19 254	9 639	220 894	-	249 787
DÉPÔTS DE GARANTIE LOCATAIRES	-	-	44 105	-	44 105
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	34	-	50 126	914	51 074
TOTAL	96 718	24 415	5 990 046	49 183	6 160 362

Par échéances	A - D'UN AN	A + D'UN AN	A + DE 5 ANS	31/12/2022
EMPRUNTS OBLIGATAIRES	-	-	49 200	49 200
EMPRUNTS CIL	14 766	53 862	238 027	306 655
EMPRUNTS ETS DE CRÉDIT	266 617	625 985	4 466 325	5 358 927
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	76 641	6 080	17 893	100 614
CRÉDITS PROMOTEUR	249 787	-	-	249 787
DÉPÔTS DE GARANTIE LOCATAIRES	-	-	44 105	44 105
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	50 804	195	75	51 074
TOTAL	658 615	686 122	4 815 625	6 160 362

77 % de notre endettement est à taux variable basé sur le livret A.

NOTE 14 DETTES D'EXPLOITATION

	31/12/2021	31/12/2022
DETTES FOURNISSEURS	190 975	204 790
DETTES FISCALES ET SOCIALES	83 591	82 958
AUTRES DETTES	15 991	14 905
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	200 030	190 273
MONTANT BRUT	490 587	492 926
PROVISIONS	-	-
MONTANT NET	490 587	492 926

Les dettes d'exploitation ont une échéance à moins d'un an. Les produits constatés d'avances (Cf. note 3.6 page 20) ont une échéance identique à celle de la livraison de l'immeuble considéré.

Notes sur le compte de résultat

↓
UN CHIFFRE D'AFFAIRES
EN PROGRESSION DE
+ 8,9 %

NOTE 15 CHIFFRE D'AFFAIRES

Celui-ci a augmenté de 8,87 % sur l'année 2022 et sa répartition géographique est la suivante :

	GESTION LOCATIVE	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION LIBRE	DIVERS	TOTAL
BRETAGNE	72 806	18 671	-	-	91 477
CENTRE VAL DE LOIRE	60 888	3 114	-	-	64 002
CORSE	1 569	6 528	-	-	8 097
HAUTS-DE-FRANCE	30 429	930	-	-	31 359
ILE-DE-FRANCE	201 913	38 326	39 847	2 475	282 561
NORMANDIE	33 032	2 367	-	-	35 399
NOUVELLE AQUITAINE	91 647	21 161	-	-	112 808
OCCITANIE	39 247	17 040	-	-	56 287
PROVENCE ALPES CÔTES D'AZUR	47 452	20 017	6 198	-	73 667
PAYS DE LA LOIRE	48 857	14 747	-	-	63 604
TOTAL	627 840	142 901	46 045	2 475	819 261

Sont exclues les récupérations des charges locatives qui viennent diminuer les charges correspondantes.

NOTE 16 CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIF

• CHARGES DE PERSONNEL

Les charges de personnel s'élèvent à 123 966 milliers d'euros pour l'exercice 2022, et sont composées de 87 617 milliers d'euros de traitements et salaires et de 36 349 milliers d'euros de charges sociales.

• EFFECTIF MOYEN PRORATE DU GROUPE RÉPARTI PAR CATÉGORIE

	2021	2022
CADRES	556	602
AGENTS DE MAÎTRISE	478	504
EMPLOYÉS	453	446
GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE	329	326
TOTAL	1 608	1 816

NOTA : Les effectifs des sociétés combinées par intégration proportionnelle sont pris en compte au prorata du taux de détention.

NOTE 17 RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier passe de moins 68 038 milliers d'euros en 2021 à moins 80 467 milliers d'euros en 2022.

NOTE 18 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2021	31/12/2022
DOTATIONS ET REPRISES	<5 983>	<2 121>
PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS PATRIMONIALES	30 290	32 121
AUTRES	3 758	5 641
TOTAL	24 903	28 066

NOTE 19 IMPÔT

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 1 208 milliers d'euros pour l'exercice 2022. Aucune intégration fiscale n'est réalisée au sein du Groupe.

↓
UN RATIO MOYEN
AUTOFINANCEMENT NET HLM
DES 3 DERNIERS EXERCICES

7,5 %

Autres informations

NOTE 20 TABLEAU D'ANALYSE DU PASSAGE DU RÉSULTAT SOCIAL AU RÉSULTAT COMBINÉ

RÉSULTAT SOCIAL	92 785
NEUTRALISATIONS	<6 756>
NEUTRALISATION DES DÉPRÉCIATIONS INTERNES SUR TITRES	1 074
DIVIDENDES	<1 882>
QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT STÉS FISC TRANSPARENTES EX. N	<2 075>
+/- VALUES SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS	<4 137>
AMORT. +/- VALUES SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS	264
RETRAITEMENTS	11 213
HARMONISATIONS DES PROVISIONS	1 607
HARMONISATION DES AMORTISSEMENTS	10 474
HARMONISATION DES SUBVENTIONS	<867>
AUTRES RETRAITEMENTS :	<1>
RÉSULTAT COMBINÉ	97 242
DONT PART DES MINORITAIRES	13 140
DONT PART GROUPE	84 102

NOTE 21 CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

	31/12/2021	31/12/2022
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS COMBINÉES	108 420	97 242
ELIMINATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	213 556	216 397
SUBVENTIONS INSCRITES AU COMPTE DE RÉSULTAT	<28 229>	<28 561>
ELIMINATION DES PLUS OU MOINS-VALUES DE CESSION	<30 291>	<32 121>
ELIMINATION DE LA QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES MISES EN ÉQUIVALENCE	<6 132>	<4 623>
TOTAL MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	257 324	248 334
REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS LOCATIFS DE L'ANNÉE (SAUF RA)	<196 568>	<202 885>
DOTATIONS AUX AMORT. DES CHARGES DIFFÉRÉES - INTÉRÊTS COMPENSATEURS	<524>	<504>
TOTAL CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT HLM	60 232	44 945

NOTE 22 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 651 milliers d'euros en 2022.

NOTE 23 PARTIES LIÉES

Aucune transaction, d'une importance significative, avec une partie liée - non conclue aux conditions normales de marché - n'est intervenue au cours de l'exercice.

NOTE 25 ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

La société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

NOTE 24 ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31/12/2021
GARANTIE FINANCIÈRE OBTENUE	49 436
FINANCEMENTS OBTENUS NON MOBILISÉS	327 880
CONTREPARTIE DES MARCHÉS SIGNÉS LOCATIFS ET ACCESSION	536 879
GARANTIE DE RACHAT AUX ACCÉDANTS	1 025 462
PROMESSES DE CESSION ACCESSION	52 299
AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS	22 640
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	2 014 597
AVALS, CAUTIONS, HYPOTHÈQUES ET GARANTIES	77 789
ENGAGEMENTS SUR CONSTRUCTION ACCESSION	19 423
ENGAGEMENTS SUR CONSTRUCTION LOCATIF	517 456
GARANTIE DE RACHAT AUX ACCÉDANTS	1 025 462
CONTREPARTIE DES PROMESSES DE CESSIONS ACCESSION	52 299
AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS	10 000
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 702 430

NOTE 26 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le taux du livret A est passé à 3 % à partir le 1^{er} février 2023, son taux le plus élevé depuis 15 ans. Il avait connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, avait été porté à 2 % le 1^{er} août 2022.

Ce taux de 3 % correspondant aux hypothèses prises en compte dans la construction budgétaire du Groupe, il ne devrait pas amener de révision spécifique.

La Société contrôle par ailleurs, depuis le 6 janvier 2023, ARCADE-VYV PAYS DE LOIRE, société par actions simplifiée, au capital de 1 500 000 euros, dont le siège social est à Saint-Herblain (44800), 1 avenue de l'Angevine.

Périmètre de combinaison

Page 1/5

SOCIÉTÉS	2021				2022			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
GROUPE ARCADE-VYV	Société mère	100,000	100,000	100,000	Société mère	100,000	100,000	100,000
AIGUILLON CONSTRUCTION	Globale (IG)	100,000	93,149	89,652	Globale (IG)	100,000	93,141	89,643
AIGUILLON RESIDENCES	Globale (IG)	100,000	98,302	88,218	Globale (IG)	100,000	98,011	87,960
ALFI	Globale (IG)	100,000	100,000	100,000	Globale (IG)	100,000	100,000	100,000
ANTIN RESIDENCES	Globale (IG)	100,000	94,145	92,645	Globale (IG)	100,000	94,145	92,644
ARCADE-VYV NOVE	Globale (IG)	100,000	100,000	100,000	Globale (IG)	100,000	51,121	51,121
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	Globale (IG)	100,000	100,000	88,542	Globale (IG)	100,000	100,000	88,570
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	Globale (IG)	100,000	100,000	89,039	Globale (IG)	100,000	100,000	89,056
ARCANSUD	Globale (IG)	100,000	99,877	92,026	Globale (IG)	100,000	99,845	91,911
ARCHE IMMOBILIER	Globale (IG)	100,000	95,000	75,871	Globale (IG)	100,000	95,000	75,951
ARCHE PROMOTION	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
COO.EFFICIENCE	Mise en équivalence (ME)	33,879	33,879	25,904	Mise en équivalence (ME)	29,017	29,017	25,094
COO.PAIRS	Mise en équivalence (ME)	50,000	50,000	29,125	Mise en équivalence (ME)	50,000	50,000	28,536
COOP LOGIVAM	Proportionnelle (IP)	36,389	36,389	34,970	Proportionnelle (IP)	36,328	36,328	34,912
CPH ARCADE-VYV	Globale (IG)	100,000	96,121	96,101	Globale (IG)	100,000	96,119	96,100
CROIX ROUGE HABITAT	Proportionnelle (IP)	49,900	49,900	46,230	Proportionnelle (IP)	49,900	49,900	46,229
EVOLEA	Proportionnelle (IP)	34,408	34,408	31,787	NC	-	-	-
FLOREVIE	Proportionnelle (IP)	20,508	20,508	19,708	Proportionnelle (IP)	20,497	20,497	19,697
FRANCE LOIRE	Globale (IG)	100,000	98,400	92,383	Globale (IG)	100,000	99,554	93,488
HARMONIE HABITAT	Globale (IG)	100,000	75,477	72,534	Globale (IG)	100,000	75,477	72,533
HOMY -(EX VIE ET LUMIERE)	Globale (IG)	100,000	99,334	91,767	Mise en équivalence (ME)	35,247	33,997	31,783
LA MAISON POUR TOUS	Mise en équivalence (ME)	33,353	33,353	31,409	Mise en équivalence (ME)	33,355	33,355	31,411
LA RUCHE HABITAT	Globale (IG)	100,000	84,062	73,632	Globale (IG)	100,000	89,106	78,268
LAESSA - (EX HLM DU BEAUVAISIS)	Mise en équivalence (ME)	17,184	17,184	16,514	Proportionnelle (IP)	17,184	17,184	16,514
LE FOYER REMOIS	Mise en équivalence (ME)	30,358	30,358	27,221	Mise en équivalence (ME)	30,358	30,358	30,358
LE FOYER STEPHANAIS	Globale (IG)	100,000	78,256	75,205	Globale (IG)	100,000	81,970	78,773
LE LOGIS CORSE	Globale (IG)	100,000	88,742	82,260	Globale (IG)	100,000	88,732	82,197
LE TOIT GIRONDIN	Proportionnelle (IP)	37,155	37,155	35,706	Proportionnelle (IP)	34,318	34,318	32,980
LES AJONCS	Proportionnelle (IP)	34,343	34,343	30,784	Proportionnelle (IP)	34,342	34,342	30,780
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	Mise en équivalence (ME)	22,229	22,229	20,594	Proportionnelle (IP)	22,229	22,229	20,594
LOGIAL-COOP	Proportionnelle (IP)	33,254	33,254	31,819	Proportionnelle (IP)	33,253	33,253	31,819
LOGIPOSTEL	Mise en équivalence (ME)	34,718	34,718	32,009	Mise en équivalence (ME)	34,654	34,654	31,924
LOIR ET CHER LOGEMENT	Proportionnelle (IP)	20,000	20,000	18,477	Proportionnelle (IP)	20,000	20,000	18,698
MESOLIA HABITAT	Globale (IG)	100,000	60,375	58,250	Globale (IG)	100,000	59,402	57,071
NCA	Globale (IG)	100,000	99,595	92,196	Globale (IG)	100,000	99,516	92,121
NOREVIE	Proportionnelle (IP)	43,691	43,691	41,987	Proportionnelle (IP)	43,684	43,684	41,980
NOVE	Proportionnelle (IP)	49,973	49,973	49,973	Mise en équivalence (ME)	49,973	49,973	25,560
NOVE GESTION	Globale (IG)	100,000	91,600	89,773	Globale (IG)	100,000	91,600	89,707
PARTELIOS HABITAT	Proportionnelle (IP)	20,006	20,006	19,226	Proportionnelle (IP)	20,006	20,006	19,226
PARTELIOS IMMOBILIER	Mise en équivalence (ME)	25,083	25,083	25,083	Mise en équivalence (ME)	25,083	25,083	25,083
S.F.H.E.	Globale (IG)	100,000	98,518	94,260	Globale (IG)	100,000	98,527	94,268
SACICAP S.C.C.I. ARCADE	Globale (IG)	100,000	79,844	79,864	Globale (IG)	100,000	79,882	79,948

Périmètre de combinaison

Page 2/5

SOCIÉTÉS	2021				2022			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
TEHA	Mise en équivalence (ME)	20,645	20,645	19,072	NC	-	-	-
SAS DU PARC DES CAPUCINES	Globale (IG)	100,000	100,000	92,374	Globale (IG)	100,000	100,000	93,481
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	Globale (IG)	100,000	100,000	92,920	Globale (IG)	100,000	100,000	92,854
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060	Globale (IG)	100,000	100,000	87,025
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	Globale (IG)	100,000	100,000	93,590	Globale (IG)	100,000	100,000	93,561
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,590	Globale (IG)	100,000	100,000	93,561
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	Globale (IG)	100,000	100,000	94,037	Globale (IG)	100,000	100,000	94,032
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	Globale (IG)	100,000	100,000	93,702	Globale (IG)	100,000	100,000	93,679
SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060	Globale (IG)	100,000	100,000	87,025
SCI GASSIN LA VERNATELLE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	Globale (IG)	100,000	100,000	94,037	Globale (IG)	100,000	100,000	94,032
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	Globale (IG)	100,000	100,000	93,702	Globale (IG)	100,000	100,000	93,679
SCCV MANDUEL BOIS DES ROSIERS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,702	NC	-	-	-
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060	Globale (IG)	100,000	100,000	87,025
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	Globale (IG)	100,000	100,000	94,214	Globale (IG)	100,000	100,000	94,222
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	Globale (IG)	100,000	100,000	93,143	Globale (IG)	100,000	100,000	93,089
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCCV FRONTGLOBALE NAN ZAC DES PIELLES LOT 2	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAVONA	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060	Globale (IG)	100,000	100,000	87,025
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367	Globale (IG)	100,000	100,000	93,325
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060	Globale (IG)	100,000	100,000	87,025
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	Globale (IG)	100,000	100,000	93,814	Globale (IG)	100,000	100,000	93,796
SCCV MONTPELLIER PARC 2000 LOT 2	Globale (IG)	100,000	100,000	93,814	NC	-	-	-
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCI ST DENIS LES FILLETES	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,323	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,322
SCCV ST DENIS COMMUNE ESPLANADE	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,323	NC	-	-	-
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	Globale (IG)	100,000	51,000	47,182	Globale (IG)	100,000	51,000	47,170
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578	Globale (IG)	100,000	100,000	92,565
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	IG	100,000	100,000	92,539
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578	Globale (IG)	100,000	100,000	92,565
SCCV ACHERES STALINGRAD	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578	Globale (IG)	100,000	100,000	92,565
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578	Globale (IG)	100,000	100,000	92,565
SCCV VILLEPINTE EGLISE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578	Globale (IG)	100,000	100,000	92,565
SCCV VIRY MEDER	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV ST OUEN L AUMONE LES BOURSEAUX	Globale (IG)	100,000	100,000	92,600	Globale (IG)	100,000	100,000	92,592
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578	Globale (IG)	100,000	100,000	92,565
SCCV EGLY LOT B	Globale (IG)	100,000	100,000	92,375	Globale (IG)	100,000	100,000	92,330
SCCV PUISUEX EN FRANCE ROUTE MARLY	Globale (IG)	100,000	100,000	92,510	Globale (IG)	100,000	100,000	92,487
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	Globale (IG)	100,000	100,000	92,533	Globale (IG)	100,000	100,000	92,513

Périmètre de combinaison

Page 3/5

SOCIÉTÉS	2021				2022			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	Globale (IG)	100,000	100,000	92,465	Globale (IG)	100,000	100,000	92,435
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	Globale (IG)	100,000	100,000	92,856	Globale (IG)	100,000	100,000	92,833
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,773	Globale (IG)	100,000	100,000	92,764
SCCV SAVIGNY CARNOT	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV SOISY REPUBLIQUE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV SAVIGNY BRIAND	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV LINAS BAS SABLONS	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV ORMESON LE CARRE DES LYS	Globale (IG)	100,000	100,000	92,751	Globale (IG)	100,000	100,000	92,738
SCCV COURNEUVE RAVEL	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	Globale (IG)	100,000	90,000	83,291	Globale (IG)	100,000	90,000	85,334
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,465	Globale (IG)	100,000	100,000	92,435
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	Mise en équivalence (ME)	25,000	25,000	23,049	NC	-	-	-
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,098	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	56,357
SCCV VOISINS LA REMISE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,098	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	56,357
SCCV CHESSY PRE VERNON -CABU	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555	Globale (IG)	100,000	100,000	92,539
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREAU	NC	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	92,989
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	NC	-	-	-	Globale (IG)	100,000	60,000	63,719
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	NC	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	93,136
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	NC	-	-	-	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	56,619
SCI LES TERRASSES DE L'ORB	Globale (IG)	100,000	60,000	45,522	Globale (IG)	100,000	60,000	45,571
SNC LES TERRASSES DE MEDECIS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,871	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCI BRETIGNY SO1B	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	NC	-	-	-
SCCV LE LAVANDOU - ILOT 2	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,975
SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCI MONTMORENCY RUE DE LA CHATEIGNERAIE	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCI SIX FOURS LE DOMAINE DE BARRAS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCI PARMAN RUE DES COUTURES	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCI SAINT AYGULS BOULEVARD BERLIOZ	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCI BORMES LES MIMOSAS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV SAINT DENIS RUE AUGUSTE DELAUNE	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV SIX FOURS RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV NANTERRE AVENUE GALLIENI	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,975
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGENS ROYAL GREEN	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV HYERES ROUTE DE TOULON	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,975
SCCV 483 CLAMART	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV CACHAN 79/85 AV ARISTIDE BRIAND	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944

Périmètre de combinaison

Page 4/5

SOCIÉTÉS	2021				2022			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCV BYZANCE LA GARDE AV DE LA PAIX	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	NC	-	-	-
SCCV CLICHY 22/24 RUE DE PARIS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV ASNIERES BASLY-COCOON	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV ASNIERES VOISIN-BEURIER	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV FREJUS AVENUE HENRI GIRAUD	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV MONTIGNY BOIS DU MANET	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV RUEIL BUZENVAL	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV TREMBLAY RUE FARGE	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV GAGNY BARBUSSE	Globale (IG)	100,000	80,000	60,696	Globale (IG)	100,000	80,000	60,761
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGNES LES TOURS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 436 ROSNY SOUS BOIS KENNEDY	Globale (IG)	100,000	70,000	53,109	Globale (IG)	100,000	70,000	53,166
SCCV BIOT LES SOULLIERES	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 438 POMPONNE LE GRIMPE	Globale (IG)	100,000	70,000	53,109	Globale (IG)	100,000	70,000	53,166
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	Globale (IG)	100,000	100,000	83,948	Globale (IG)	100,000	100,000	83,931
SCCV 440 NOISY LE SEC S6	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER MAR VIVO	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV 446 DRANCY AVENUE ANATOLE FRANCE	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 449 SERRE CHEVALIER LIEU DIT LES PEYRONS	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,975
SCCV 450 NOISIEL COURS DES 2 PARCS ET LUZARD	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV 455 AIX MOULIN DE TESTAS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 456 ORGEVAL ROUTE DES QUARANTE SOUS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,874	Globale (IG)	100,000	100,000	75,955
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCCV 458 VITROLLES FONTAINE DU RENARD	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	79,944
SCCV 459 PIERREFEU REAL MARTIN	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,975
SCCV PEYNIER CHEMIN DE LA TREILLE	NC	-	-	-	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,975
SCCV 461 LES PAVILLONS PAUL LAFARGUE	Globale (IG)	100,000	100,000	75,874	Globale (IG)	100,000	100,000	75,955
SCCV BEZIERS QUAI 23	NC	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,991
SCCV VAUVENARGUES AVENUE DES MAQUISARDS	NC	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,991
SCCV CALENZANA RES PIENE D'OLMIA	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060	Globale (IG)	100,000	100,000	87,025
SCCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	Globale (IG)	100,000	70,000	65,417	Globale (IG)	100,000	70,000	65,403
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	Globale (IG)	100,000	100,000	92,801	Globale (IG)	100,000	100,000	92,740
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	Globale (IG)	100,000	100,000	91,860	Globale (IG)	100,000	100,000	91,854
SCCV BONIFACIO - RES LES TERR DE MONTE LEONE	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060	Globale (IG)	100,000	100,000	87,025
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695	Globale (IG)	100,000	100,000	93,683
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	Globale (IG)	100,000	100,000	91,907	Globale (IG)	100,000	100,000	91,798
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	Globale (IG)	100,000	100,000	93,024	Globale (IG)	100,000	100,000	92,976

Périmètre de combinaison

Page 5/5

SOCIÉTÉS	2021				2022			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCI FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	NC	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	94,032
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	NC	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	94,150
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221	Globale (IG)	100,000	100,000	89,138
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949	Globale (IG)	100,000	100,000	88,818
SCI REZE NEOPOLIS	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949	Globale (IG)	100,000	100,000	88,818
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCI RENNES ARMORIQUE	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949	Globale (IG)	100,000	100,000	88,818
SCI BOUGUENAI LE CHAMP TOURY	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949	Globale (IG)	100,000	100,000	88,818
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949	Globale (IG)	100,000	100,000	88,818
SCI REZE JAGUERE	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949	Globale (IG)	100,000	100,000	88,818
SCI ST AVE BOSSUET	Globale (IG)	100,000	70,000	62,326	Globale (IG)	100,000	70,000	62,245
SCI BRUZ - AMASIA	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221	Globale (IG)	100,000	100,000	89,138
SCI QUIMPER LINEOSTIC	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949	Globale (IG)	100,000	100,000	88,818
SCI PLOUZAIN RESISTANCE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221	Globale (IG)	100,000	100,000	89,138
SCCV SENE HERMIONE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	NC	-	-	-
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221	Globale (IG)	100,000	100,000	89,138
SCI RENNES LA MADELEINE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCCV RENNES GUINES	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCI COUERON METAIRIE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,580	Globale (IG)	100,000	100,000	89,559
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCCV AURAY KERBERDERY	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCI CHANTEPIE KERLOGES	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,580	Globale (IG)	100,000	100,000	89,559
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508	Globale (IG)	100,000	100,000	89,475
SCI SAINT ROCH	Mise en équivalence (ME)	32,500	32,500	25,956	Mise en équivalence (ME)	32,500	32,500	25,983
SCCV BAC GALLIENI	Mise en équivalence (ME)	49,000	49,000	45,311	NC	-	-	-
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	Globale (IG)	100,000	60,000	47,215	Globale (IG)	100,000	60,000	48,999
SCI TRAPPES LES MERISIERS 2	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	NC	-	-	-
SCI TRAPPES - NEW RYTHMIK	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870	Globale (IG)	100,000	100,000	75,951
SCI LA FARLEDE - LA REINE DIDON	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935	NC	-	-	-
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	Globale (IG)	100,000	100,000	73,820	Globale (IG)	100,000	100,000	78,421
SCI BOIGNY SUR BIONNE F.CHAPPELLIER	Globale (IG)	100,000	100,000	73,820	nC	-	-	-
SCI SARAN LES NARCISSES	Globale (IG)	100,000	100,000	73,820	Globale (IG)	100,000	100,000	78,421
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	Globale (IG)	100,000	100,000	92,195	Globale (IG)	100,000	100,000	93,336
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINLOUP	Globale (IG)	100,000	100,000	90,508	Globale (IG)	100,000	100,000	91,966
SCI HYERES PALMERA	Mise en équivalence (ME)	49,000	49,000	45,093	NC	-	-	-

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes combinés

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'Assemblée Générale de la société Groupe Arcade-VYV,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes combinés de la société Groupe Arcade-Vyv relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Nous certifions que les comptes combinés 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 combinaison.

FONDEMENT DE L'OPINION

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes combinés. Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France et la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes, relative à cette

intervention. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes combinés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes combinés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes combinés. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

A notre avis, les comptes combinés présentent sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs et au regard des règles et principes comptables français, le patrimoine et la situation financière de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la combinaison, ainsi que le résultat de ses opérations pour l'exercice écoulé.

Les Commissaires aux comptes :



Saïd BENHAYOUNE

Mazars
Paris La Défense,
le 05 juin 2023



Christian BANDE

Grant Thornton
Neuilly-sur-Seine,
le 05 juin 2023

Arcade-VYV

Un Groupe, des entités, des collaborateurs
au cœur des territoires



HAUTS-DE-FRANCE



NORMANDIE



BRETAGNE



NOUVELLE AQUITAINE



AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



ÎLE-DE-FRANCE



CENTRE-VAL-DE-LOIRE



PAYS DE LA LOIRE



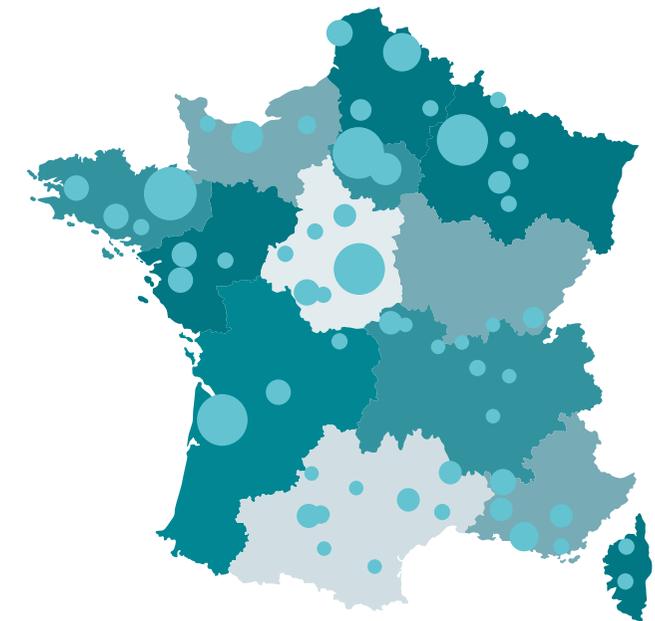
OCCITANIE



PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



CORSE



PARTENAIRES



POUR ALLER PLUS LOIN ENSEMBLE

groupearcadevyv.fr

Retrouvez l'intégralité du **rapport d'activité 2022**
du Groupe Arcade-VYV en scannant
le QR code ci-dessous :



Groupe Arcade-VYV

59 rue de Provence - 75009 Paris
Tél. : 01 49 95 37 37