

RCS : CRETEIL Code greffe : 9401

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de CRETEIL atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1986 B 16768 Numéro SIREN : 692 002 660 Nom ou dénomination : CPH ARCADE - VYV
--

Ce dépôt a été enregistré le 14/11/2023 sous le numéro de dépôt 26870



CPH ARCADE-VYV

33 Rue de France, 94300 Vincennes

SIREN : 692 002 660

Rapport financier 2022 - Groupe Arcade-VYV - Pôle habitat social

865 / 16768
CERTIFIÉ CONFORMÉ

[Signature]

DÉPÔT AU GREFFE DU
TRIBUNAL DE COMMERCE DE CRETEIL

LE 14 NOV. 2023

SOUS LE N° 26870

COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31/12/2022



CPH ARCADE-VYV

BILAN CONSOLIDE (en milliers d'euros)

ACTIF	31/12/2022			31/12/2021
	Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles	82 372	37 356	45 016	45 154
Immeubles de rapport	11 305 314	2 990 147	8 315 167	7 854 039
Autres immobilisations corporelles	118 487	64 933	53 554	47 673
Titres des sociétés ME	37 586	0	37 586	118 053
Autres immobilisations financières	14 870	380	14 490	12 283
ACTIF IMMOBILISE	11 558 629	3 092 816	8 465 813	8 077 202
Stocks	215 009	2 586	212 423	237 671
Clients et comptes rattachés	165 217	2 940	162 277	140 856
Clients douteux	59 074	46 508	12 566	11 547
Autres créances	275 743	4 643	271 100	221 299
Disponibilités	474 991	0	474 991	371 046
ACTIF CIRCULANT	1 190 034	56 677	1 133 357	982 419
Charges à répartir	8 891	0	8 891	7 808
TOTAL	12 757 554	3 149 493	9 608 061	9 067 429

PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
Capital	27 105	27 105
Réserves	1 791 653	1 734 851
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>	<i>392 766</i>	<i>369 624</i>
Résultat	100 883	117 855
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>	<i>23 565</i>	<i>28 009</i>
SITUATION NETTE	1 919 641	1 879 811
Subventions d'investissement locatif	929 509	891 464
Autres fonds propres	43 000	
CAPITAUX PROPRES	2 892 150	2 771 275
Provisions pour gros entretiens	43 144	44 050
Provisions pour risques et charges	50 043	56 855
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	93 187	100 905
Emprunts activité locative	6 064 121	5 647 633
Emprunts activité accession	100 091	106 999
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	105 490	106 407
Dettes fiscales et sociales	77 761	76 815
Dettes sur immobilisations	92 564	82 466
Autres dettes	15 753	16 890
DETTES	6 455 780	6 037 210
Produits constatés d'avance	166 944	158 039
TOTAL	9 608 061	9 067 429

CPH ARCADE-VYV

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'opérations de promotion	140 211	103 528
Loyers	625 257	597 143
Autres prestations	19 957	15 960
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	785 425	716 631
Production stockée	-33 735	14 893
Production immobilisée	19 372	15 580
Subvention d'exploitation et d'investissement	34 408	32 749
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges	50 126	55 336
Autres produits	9 803	3 850
PRODUITS D'EXPLOITATION	865 400	839 039
Charges sur opérations de promotion	83 715	110 556
Variation stock promotion	-1 864	-8 263
Travaux sur immeubles de rapport	82 501	77 815
Autres achats et charges externes	87 874	73 995
Impôts, taxes et versements assimilés	76 477	69 953
Salaires et traitements	87 740	75 317
Charges sociales	36 182	31 733
Dotation aux amortissements	223 580	206 205
Dotation aux provisions pour gros entretien	10 764	15 914
Dotation aux provisions sur créances clients	16 650	14 128
Autres dotations aux provisions	7 464	12 048
Autres charges	13 151	14 289
CHARGES D'EXPLOITATION	724 235	693 691
RESULTAT D'EXPLOITATION	141 165	145 348
Produits financiers de placement	5 188	2 424
Reprise sur provisions et transfert de charges	87	83
PRODUITS FINANCIERS	5 276	2 507
Dotations financières	548	597
Intérêts et charges financières	82 536	63 499
CHARGES FINANCIERES	83 084	64 096
RESULTAT FINANCIER	-77 808	-61 589
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	63 357	83 758
Sur opération de gestion	28 359	24 045
Sur opération en capital	71 010	70 972
Reprise sur provisions et transfert de charges	5 503	7 568
PRODUITS EXCEPTIONNELS	104 872	102 585
Sur opération de gestion	21 652	19 828
Sur opération en capital	38 674	40 682
Dotations exceptionnelles aux amortissements	7 884	13 737
CHARGES EXCEPTIONNELLES	68 210	74 247
RESULTAT EXCEPTIONNEL	36 662	28 338
Impôts sur les bénéfices	-835	-396
Résultat des sociétés mises en équivalence	1 699	6 154
RESULTAT GLOBAL	100 883	117 855
dont résultat part du groupe	77 318	89 846
part des minoritaires	23 565	28 009

TABLEAUX DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

(en milliers d'euros)	31/12/2022
Marge Brute d'Autofinancement	252 888
Dividendes reçus de mises en équivalence	0
Variation du BFR lié à l'activité	-36 296
Flux net généré par l'activité	216 592
Acquisitions d'immobilisations	-568 446
Cessions d'immobilisations	65 916
Incidence des variations de périmètre	8 180
Flux net lié aux opérations d'investissement	-494 350
Dividendes versés par la société mère	-403
Dividendes versés aux minoritaires	-326
Augmentations (réductions) de capital	-4 327
Subventions d'investissements reçues	49 779
Emissions d'emprunts	687 326
Remboursements d'emprunts	-396 627
Flux net lié aux opérations de financement	335 422
Variations de trésorerie	57 664
Trésorerie d'ouverture	176 121
Trésorerie de clôture	233 785

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2022

INTRODUCTION

La Société d'HLM CPH Arcade-Vyv est la société consolidante des ESH et Coopératives HLM du Groupe Arcade-Vyv qui comprend :

- Quinze ESH
- Treize coopératives
- Une association
- Trois structures de mutualisation
- Deux sociétés immobilières
- Cent douze sociétés de construction-vente

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1. Activité et évolution des opérations

Le Groupe a livré **3 385 nouveaux logements** et mis en chantier **4 148** logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à **187 432** logements ou équivalents.

Le Groupe a attribué **16 472** logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant plus de **385 000 personnes**.

L'effectif du Groupe est de **2 786 collaborateurs**.

Enfin, les résultats financiers de l'année sont solides, supérieurs aux prévisions, grâce au développement du patrimoine et aux efforts réalisés pour maîtriser les équilibres de gestion.

2. Autres événements marquants de l'exercice

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 3ème 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.

PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés 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 consolidation

a. Méthodes de consolidation

Sont consolidées toutes les sociétés qui contribuent à l'évolution du groupe de façon durable.

Les méthodes de consolidation retenues par le Groupe sont les suivantes :

- Sont consolidées, par intégration globale, les sociétés dans lesquelles CPH exerce un contrôle exclusif (pourcentage de contrôle égal ou supérieur à 50%).
- Sont consolidées, par intégration proportionnelle, les sociétés dans lesquelles CPH exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires.
- Sont consolidées, par mise en équivalence, les sociétés dans lesquelles CPH 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 consolidées 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.

b. Devise de consolidation et date de clôture

La société CPH Arcade-VYV et ses filiales ne détiennent aucune société étrangère.

Les états financiers consolidés 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 consolidées clôturent leurs comptes le 31 décembre.

3. Méthodes et règles d'évaluation

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

Les comptes consolidés 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, la Société 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, la SA D'HLM CPH Arcade-Vyv et ses filiales, par leur statut, 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 consolidation 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 consolidée 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.

Rapport financier 2022 - Groupe Arcade-VYV - Pôle habitat social

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 consolidées sont homogènes, activité par activité.

11. Informations sectorielles

Les comptes consolidés 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 %

Le groupe 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 consolidés

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 consolidés n'est pas représentative du patrimoine qui leur est attribuable.

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 consolidation

Lors d'une prise de participation, un écart de première consolidation 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 consolidation.

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 au règlement N° 2017-04 du 1^{er} décembre 2017 de l'ANC, aucun écart d'acquisition n'est constaté.

5. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation déterminé en application des modalités exposées au § 2.1.1 s'établit comme suit :

✓ Tableau exhaustif du Périmètre : (Voir annexe N°1)

✓ Variation du périmètre au cours de l'exercice :

Sont entrées dans le périmètre de consolidation :

- Six 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,

Sont sortis du périmètre de consolidation :

- Une ESH LE FOYER REMOIS,
- Une société de coordination TEHA
- Huit SCI de construction vente.

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	Apports Fusions	Virement	Variations de Périmètre	31/12/2022
Baux Emphythéo.	62 463	272	-96		788	34	63 461
Amortissements	- 21 928	- 2 228	-41			-7	- 24 122
Montant Net	40 535	-1 956	-55		788	27	39 339
Autres immo. Incorp	16 151	2 846	-393		-101	408	18 911
Amort. et Prov.	- 11 532	- 1 728	389		11	-374	- 13 234
Montant Net	4 619	1 118	-4		-90	34	5 677
TOTAL	45 154	-838	-59		698	61	45 016

Note 2 : Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport

	31/12/2021	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Apports Fusions	Virement	Variations de Périmètre	31/12/2022
Terrains	1 143 388	9 244	-6 507		51 097	14 272	1 211 494
Provisions	-907	-4 249	30		-7 582	0	-12 708
Montant Net	1 142 481	4 995	-6 477		43 515	14 272	1 198 786
Immeubles de rapport	8 772 075	54 257	-62 640		410 738	181 895	9 356 325
Amort. et Prov.	- 2 736 699	- 215 913	42 933		82	-62 958	- 2 972 555
Montant Net	6 035 376	- 161 656	-19 707		410 820	118 937	6 383 770
Imm rapp en cour	684 726	504 740	-765		-464 053	9 545	734 193
Provisions	- 14 994	- 172	2700		7 582	0	- 4 884
Montant Net	669 732	504 568	1 935		- 456 471	9 545	729 309
Avances	6 450	2 304	0		-5 740	288	3 302
Provisions							
Montant Net	6 450	2 304	0		- 5 740	288	3 302
TOTAL	7 854 039	350 211	-24 249		- 7 876	143 042	8 315 167

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	Apports Fusions	Virement	Variations de Périmètre	31/12/2022
Autres Constructions	71 644	40	-1 876		5 913	2 328	78 049
Amort. et Prov.	-35 023	- 1 880	806		-82	- 656	-36 835
Montant Net	36 621	- 1 840	-1 070		5 831	1 672	41 214
Inst. Tech. Mat. Out.	1 000	50	-3		- 67	177	1 157
Amort. et Prov.	- 889	- 39	3		173	-154	- 906
Montant Net	111	11	0		106	23	251
Autres Immo. Corp.	35 766	4 782	-1 952		307	378	39 281
Amort. et Prov.	-24 825	- 3 604	1 754		- 173	-344	-27 192
Montant Net	10 941	1 178	-198		134	34	12 089
TOTAL	47 673	- 651	-1 268		6 071	1 729	53 554

Note 4 : Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence :

	31/12/2021	31/12/2022
LE FOYER REMOIS	67 394	Sortie de périmètre
LA MAISON POUR TOUS	27 163	28 947
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	16 600	Intégration proportionnelle
HOMY (Ex Vie et Lumière)		5 841
LAESSA (Ex-SA D'HLM du Beauvaisis)	3 941	Intégration proportionnelle
LOGIPOSTEL	2 763	2 619
COO.PAIRS	175	175
COO.EFFICIENCE	5	4
TEHA	10	Sortie de périmètre
SCCV HYERES PALMERA	1	Sortie de périmètre
SCCV BAC GALLIENI	0	Sortie de périmètre
SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	0	Sortie de périmètre
TOTAL	118 053	37 586

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

	31/12/2021	31/12/2022
LE FOYER REMOIS	3 708	Sortie de périmètre
LA MAISON POUR TOUS	1 384	1 784
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	607	Intégration proportionnelle
HOMY (Ex Vie et Lumière)	Intégration globale	54
LAESSA (Ex SA D'HLM du Beauvaisis)	396	Intégration proportionnelle
LOGIPOSTEL	98	-139
COO.PAIRS	15	0
COO.EFFICIENCE	0	0
TEHA	0	Sortie de périmètre
SCCV HYERES PALMERA	0	Sortie de périmètre
SCCV BAC GALLIENI	-53	Sortie de périmètre
SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	0	Sortie de périmètre
TOTAL	6 154	1 699

Note 5 : Autres Immobilisations Financières :

	31/12/2021		31/12/2022	
Participations :	Nets	Bruts	Prov.	Nets
Société Locale d'Epargne - Economie Locale	1 054	1 330		1 330
Crédit Coopératif BFCC	622	628		628
COO.SOL	343	336		336
GASPAR	320	320		320
ARKEA		172		172
COALLIA	100	100		100
Autres	796	1 026	- 95	931
SOUS-TOTAL	3 235	3 912	-95	3 817

Rapport financier 2022 - Groupe Arcade VYV - Pôle habitat social

Autres immobilisations financières	31/12/2021		31/12/2022	
	Nets	Bruts	Prov.	Nets
Créances rattachées à des participations	1 955	2 839		2 839
Autres dont l'activité prêt	7 093	8 119	- 285	7 834
SOUS-TOTAL	9 048	10 958	-285	10 673
TOTAL	12 283	14 870	-380	14 490

Note 6 : Stock et Travaux en cours :

Ils concernent uniquement l'activité de promotion ou de lotissement.

Nous avons quatre cent douze lots achevés non vendus en stock au 31/12/2022 dont trois cents cinquante et un temporairement loués en PSLA et 24 sous contrat de réservation.

Note 7 : Créances clients :

	Accession Sociale	Locatif	31/12/2022
Créances	91 610	73 607	165 217
Provisions	- 4	- 2 936	- 2 940
Montant Net	91 606	70 671	162 277
Créances douteuses	1	59 074	59 075
Provisions	- 1	- 46 507	- 46 508
Montant Net	0	12 567	12 567
TOTAL	91 606	83 238	174 844

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 474 689 milliers d'euros.

Note 9 : Charges à Répartir :

Il s'agit essentiellement des intérêts compensateurs (cf information page 6 de l'annexe).

Ceux-ci sont inscrits dans le bilan consolidé pour 2 297 milliers d'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.

NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

Note 10 : Capitaux propres :

Au 31 décembre 2022, le capital social de CPH Arcade-Vyv est composé de 694 996 actions de 39 euros de valeur nominale, détenues majoritairement par un actionnaire de référence :

- Groupe Arcade-Vyv pour 96,02 %

Note 11 : Tableau de Variation de la Situation Nette :

	Part Groupe	Part hors Groupe	TOTAL
Montant Début d'exercice	1 482 178	397 633	1 879 811
Dividendes versés et reçus	-403	-326	-729
Augmentations de capital	0	0	0
Variation de périmètre	1 102	-446	656
Sorties de périmètre	-56 885	-4 095	-60 980
Résultat	77 318	23 565	100 883
Situation nette au 31/12/2022	1 503 310	416 331	1 919 641

Note 12 : Provisions sur risques et charges :

	31/12/2021	Augmentation ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Apports Fusions	Virement	Variations de Périmètre	31/12/2022
Pour Gros Entretien	44 050	11 520	-13 146			720	43 144
Autres Risques (1)	24 048	4 017	-4 674		13	237	23 642
Pour Charges (2)	20 925	2 709	-6 913		-13	31	16 739
Pour Ind. de retraite	11 882	1 438	-3 832			174	9 662
TOTAL	100 905	19 684	-28 564	0	0	1 162	93 187

(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	Gestion Locative	31/12/2022
Emprunts CIL		307 837	307 837
Emprunts Ets de Crédit	74 929	5 355 677	5 430 606
Emprunts et dettes financières diverses	4 815	84 278	89 093
Crédits Promoteur	20 313	220 894	241 207
Dépôts de Garantie Locataires		44 839	44 839
Intérêts Cours sur Emprunts	34	50 596	50 630
TOTAL	100 091	6 064 121	6 164 212

Par échéances :

	A - d'un an	A + d'un an	A+ de 5 ans	31/12/2022
Emprunts CIL	14 831	54 182	238 824	307 837
Emprunts Ets de Crédit	270 052	641 073	4 519 481	5 430 606
Emprunts et dettes financières diverses	65 120	6 080	17 893	89 093
Crédits Promoteur	241 207			241 207
Dépôts de Garantie Locataires			44 839	44 839
Intérêts Cours sur Emprunts	50 360	195	75	50 630
TOTAL	641 570	701 530	4 821 112	6 164 212

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	188 873	198 054
Dettes fiscales et sociales	76 815	77 761
Autres dettes	16 890	15 753
Produits constatés d'avance	158 039	166 944
Montants bruts	440 617	458 512
Provisions		
Montants nets	440 617	458 512

Les dettes d'exploitation ont une échéance à moins d'un an.

Les produits constatés d'avances (Cf. note 3.6) ont une échéance identique à celle de la livraison de l'immeuble considéré.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note 15 : Chiffre d'Affaires :

Celui-ci a augmenté de 9,60 % sur l'année 2022 et sa répartition géographique est la suivante :

	NOUVELLE AQUITAINE	BRETAGNE	PAYS DE LA LOIRE	CENTRE VAL DE LOIRE	OCCITANIE	PROVENCE ALPES CÔTES D'AZUR	CORSE	ILE-DE- FRANCE	HAUTS DE FRANCE	NORMANDIE	TOTAL
Gestion Locative	91 647	72 859	48 857	60 888	39 247	58 147	1 569	204 295	30 428	33 030	640 967
Accession sociale	21 161	18 672	14 747	3 114	17 040	20 741	6 528	39 159	930	2 366	144 458
TOTAL	112 808	91 531	63 604	64 002	56 287	78 888	8 097	243 454	31 358	35 396	785 425

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 123 922 milliers d'euros pour l'exercice 2022, et sont composées de 87 740 milliers d'euros de traitements et salaires et de 36 182 milliers d'euros de charges sociales.

- Effectif moyen par catégorie

	2021	2022
Cadres	524	604
Agents de Maîtrise	471	517
Employés	448	454
Gardiens et employés d'immeuble	329	340
TOTAL	1 772	1 915

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

Note 17 : Résultat financier :

Le résultat financier passe de moins 61 589 milliers d'euros en 2021 à moins 77 808 milliers d'euros en 2022.

Note 18 : Résultat exceptionnel :

	2021	2022
Dotations et Reprises	<6 169>	<2 381>
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	30 290	32 336
Autres	4 217	6 707
TOTAL	28 338	36 662

AUTRES INFORMATIONS

Note 19 : Impôt :

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 835 milliers d'euros pour l'exercice 2022.
Aucune intégration fiscale n'est réalisée au sein du groupe.

Note 20 : Tableau d'analyse du passage du résultat social au résultat consolidé :

Résultat Social		92 818
Neutralisations :		<3 148>
Dividendes	<989>	
Quotes-parts de résultat Stés Fisc Transparentes	<2 466>	
+/- values sur cession d'immobilisations interne	43	
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 Consolidé		100 883
Dont part des minoritaires		23 565
Dont part Groupe		77 318

Note 21 : Capacité d'autofinancement HLM :

	2021	2022
Résultat Net des sociétés consolidées	117 855	100 883
Elimination des Amortissements et Provisions	204 734	217 654
Subventions inscrites au compte de résultat	<28 229>	<29 265>
Elimination des plus ou moins-values de cession	<30 291>	<32 336>
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	<6 154>	<1 699>
TOTAL Marge Brute d'Autofinancement	257 915	255 237
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	<196 567>	<206 642>
Dotations aux amort. des charges différées - Intérêts compensateurs	<524>	<504>
TOTAL Capacité d'Autofinancement HLM	60 824	48 091

Note 22 : Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 516 milliers d'euros.

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 24 : Engagements Hors Bilan :

	2022
Garantie financière obtenue	49 436
Financements obtenus non mobilisés	327 880
Contrepartie des marchés signés en locatif et accession sociale	536 879
Garantie de rachat aux accédants	1 025 462
Promesses de cession en accession sociale	52 299
Autres engagements reçus	22 640
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS :	2 014 597
Avals, Cautions, Hypothèques et Garanties	77 789
Engagements sur marchés signés en accession sociale	19 423
Engagements sur marchés signés en locatif	517 456
Garantie de rachat aux accédants	1 025 462
Contrepartie des promesses de cessions en accession sociale	52 299
Autres engagements donnés	9 720
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 702 150

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 26 : Evénements postérieurs à la clôture :

Le taux du livret A est passé à 3 % à partir le 1er 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 1er 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 LA 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.

ANNEXE 1

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Exercice clos le 31 décembre 2022

Rapport financier 2022 - Groupe Arcade VYV - Pôle Habitat social

Périmètre de consolidation	2021				2022			
ENTITES	Méthode	Taux Intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux Intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
CPH ARCADE VYV	IG	100,000	100,000	100,000	IG	100,000	100,000	100,000
AIGUILLON CONSTRUCTION	IG	100,000	93,149	93,285	IG	100,000	93,141	93,277
AIGUILLON RESIDENCES	IG	100,000	98,110	91,465	IG	100,000	97,812	91,192
ALFI	IG	100,000	100,000	100,000	IG	100,000	100,000	100,000
ANTIN RESIDENCES	IG	100,000	53,847	54,262	IG	100,000	53,646	54,261
ARCADE VYV PROMOTION IDF	IG	100,000	65,000	40,755	IG	100,000	65,000	40,754
ARCADE VYV PROMOTION SUD-EST	IG	100,000	85,000	63,596	IG	100,000	65,000	63,162
ARCANSUD	IG	100,000	99,871	94,843	IG	100,000	99,839	94,723
COO EFFICIENCE	ME	33,878	33,878	26,933	ME	29,003	29,003	26,064
COO PAIRS	ME	50,000	50,000	30,275	ME	50,000	50,000	29,625
COOP LOGIVAM	IP	36,389	36,389	36,389	IP	36,327	36,327	36,327
CROIX ROUGE HABITAT	IP	49,900	49,900	27,077	IP	49,900	49,900	27,077
EVOLEA	IP	34,408	34,408	33,076	IP	34,408	34,408	33,470
FLOREVE	IP	20,508	20,508	20,507	IP	20,496	20,496	20,496
FRANCE LOIRE	IG	100,000	98,400	96,129	IG	100,000	99,554	97,280
HARMONIE HABITAT	IG	100,000	75,477	75,477	IG	100,000	75,477	75,477
HOMY - EX VIE ET LUMIERE	IG	100,000	99,334	95,488	ME	33,997	33,997	33,072
LA MAISON POUR TOUS	ME	33,353	33,353	32,671	ME	33,355	33,355	32,673
LA RUCHE HABITAT	IG	100,000	51,902	49,892	IG	100,000	51,916	50,503
LAËSSA - Ex HLM DU BEAUVAISIS	ME	17,184	17,184	17,184	IP	17,184	17,184	17,184
LE FOYER REMOIS	ME	30,358	30,358	28,319	nc	-	-	-
LE FOYER STEPHANAIS	IG	100,000	78,256	78,256	IG	100,000	81,970	81,970
LE LOGIS CORSE	IG	100,000	88,693	85,477	IG	100,000	88,684	85,412
LE TOIT GIRONDOIN	IP	37,155	37,155	37,155	IP	34,318	34,318	34,318
LES AJONCS	IP	34,343	34,343	32,030	IP	34,342	34,342	32,026
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	ME	22,229	22,229	12,062	IP	22,229	22,229	12,062
LOGIAL-COOP	IP	33,254	33,254	31,432	IP	33,253	33,253	31,432
LOGIPOSTEL	ME	34,718	34,718	18,696	ME	34,654	34,654	18,646
LOIR ET CHER LOGEMENT	IP	20,000	20,000	19,226	IP	20,000	20,000	19,456
MESOLIA	IG	100,000	60,578	60,550	IG	100,000	59,351	59,251
NCA	IG	100,000	99,117	53,851	IG	100,000	99,038	53,807
NOREVE	IP	43,691	43,691	43,690	IP	43,683	43,683	43,683
NOVE GESTION	IG	100,000	91,600	85,401	IG	100,000	91,600	85,334
PARTELOS HABITAT	IP	20,001	20,001	20,001	IP	20,001	20,001	20,001
S.F.H.E	IG	100,000	98,518	98,084	IG	100,000	98,527	98,093
TBHA	ME	20,645	20,645	19,846	nc	-	-	-
SAS DU PARC DES CAPUCINES	IG	100,000	100,000	96,107	IG	100,000	100,000	97,259
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	IG	100,000	100,000	96,140	IG	100,000	100,000	96,071
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	IG	100,000	100,000	90,520	IG	100,000	100,000	90,485
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	IG	100,000	100,000	97,112	IG	100,000	100,000	97,082
SCCV MONTGISARD L'ENCOLOS	IG	100,000	100,000	97,112	IG	100,000	100,000	97,082
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	IG	100,000	100,000	97,760	IG	100,000	100,000	97,756
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	IG	100,000	100,000	96,788	IG	100,000	100,000	96,745
SCI LE LAVANDOU PUTS MICHEL	IG	100,000	100,000	97,274	IG	100,000	100,000	97,251
SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA	IG	100,000	100,000	90,520	IG	100,000	100,000	90,485
SCI GASSIN LA VERNATELLE	IG	100,000	100,000	96,788	IG	100,000	100,000	96,745
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	IG	100,000	100,000	96,788	IG	100,000	100,000	96,745
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	IG	100,000	100,000	97,760	IG	100,000	100,000	97,756
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	IG	100,000	100,000	97,274	IG	100,000	100,000	97,251
SCCV MANDUEL BOIS DES ROSIERS	IG	100,000	100,000	97,274	nc	-	-	-
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	IG	100,000	100,000	90,520	IG	100,000	100,000	90,485
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	IG	100,000	100,000	98,036	IG	100,000	100,000	98,045
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	IG	100,000	100,000	96,464	IG	100,000	100,000	96,408
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	IG	100,000	100,000	96,788	IG	100,000	100,000	96,745
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	IG	100,000	100,000	96,788	IG	100,000	100,000	96,745
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	IG	100,000	100,000	96,788	IG	100,000	100,000	96,745
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAYONA	IG	100,000	100,000	90,520	IG	100,000	100,000	90,485
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	IG	100,000	100,000	96,788	IG	100,000	100,000	96,745
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	IG	100,000	100,000	90,520	IG	100,000	100,000	90,485
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	IG	100,000	100,000	97,436	IG	100,000	100,000	97,419
SCCV MONTPELLIER PARC 2000 LOT 2	IG	100,000	100,000	97,436	nc	-	-	-
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347
SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347

* IG = Intégration globale ; IP = Intégration Proportionnelle ; ME = Mise en équivalence ; nc = Non consolidée

Rapport financier 2022 - Groupe Arcade-VYV - Pôle habitat social

Périmètre de consolidation					2021				2022			
ENTITES	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCI ST DENIS HAQUETTE LE BASELIQUE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCI ST DENIS LES FILLETES	IP	50,000	50,000	27,131	IP	50,000	50,000	27,131	IP	50,000	50,000	27,131
SCCV ST DENIS COMMUNE ESPLANADE	IP	50,000	50,000	27,131	nc	-	-	-	nc	-	-	-
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	IG	100,000	51,000	27,612	IG	100,000	51,000	27,605	IG	100,000	51,000	27,605
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	IG	100,000	100,000	54,201	IG	100,000	100,000	54,193	IG	100,000	100,000	54,193
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	IG	100,000	100,000	54,201	IG	100,000	100,000	54,193	IG	100,000	100,000	54,193
SCCV ACHERES STALINGRAD	IG	100,000	100,000	54,201	IG	100,000	100,000	54,193	IG	100,000	100,000	54,193
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	IG	100,000	100,000	54,201	IG	100,000	100,000	54,193	IG	100,000	100,000	54,193
SCCV VILLEPINTE EGLISE	IG	100,000	100,000	54,201	IG	100,000	100,000	54,193	IG	100,000	100,000	54,193
SCCV VIRY MEDER	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV ST OZEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	IG	100,000	100,000	54,221	IG	100,000	100,000	54,216	IG	100,000	100,000	54,216
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	IG	100,000	100,000	54,201	IG	100,000	100,000	54,193	IG	100,000	100,000	54,193
SCCV EGLY LOT B	IG	100,000	100,000	54,015	IG	100,000	100,000	53,989	IG	100,000	100,000	53,989
SCCV PUSUEX EN FRANCE ROUTE MARLY	IG	100,000	100,000	54,139	IG	100,000	100,000	54,125	IG	100,000	100,000	54,125
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	IG	100,000	100,000	54,159	IG	100,000	100,000	54,148	IG	100,000	100,000	54,148
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	IG	100,000	100,000	54,098	IG	100,000	100,000	54,080	IG	100,000	100,000	54,080
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	IG	100,000	100,000	58,713	IG	100,000	100,000	58,699	IG	100,000	100,000	58,699
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARÉ	IG	100,000	100,000	56,508	IG	100,000	100,000	56,503	IG	100,000	100,000	56,503
SCCV SAVIGNY CARNOT	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV SOISY REPUBLIQUE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV SAVIGNY BRIAND	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV LINAS BAS SABLONS	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	IG	100,000	100,000	56,487	IG	100,000	100,000	56,480	IG	100,000	100,000	56,480
SCCV COURNEUVE RAVEL	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	IG	100,000	90,000	48,754	IG	100,000	90,000	49,950	IG	100,000	90,000	49,950
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV POMFONNE LE GRIMPE	IG	100,000	100,000	54,098	IG	100,000	100,000	54,080	IG	100,000	100,000	54,080
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	ME	25,000	25,000	13,463	nc	-	-	-	nc	-	-	-
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	IP	50,000	50,000	26,925	IP	50,000	50,000	32,934	IP	50,000	50,000	32,934
SCCV VOISINS LA REMISE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	IP	50,000	50,000	26,925	IP	50,000	50,000	32,934	IP	50,000	50,000	32,934
SCCV CHESSY PRE VERNON - CABU	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	IG	100,000	100,000	54,180	IG	100,000	100,000	54,170	IG	100,000	100,000	54,170
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREAU	nc	-	-	-	IG	100,000	100,000	58,835	IG	100,000	100,000	58,835
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	nc	-	-	-	IG	100,000	80,000	37,291	IG	100,000	80,000	37,291
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	nc	-	-	-	IG	100,000	100,000	61,099	IG	100,000	100,000	61,099
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	nc	-	-	-	IP	50,000	50,000	33,162	IP	50,000	50,000	33,162
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	IP	50,000	50,000	47,421	IP	50,000	50,000	47,362	IP	50,000	50,000	47,362
SCCV CALENZANA RES PENE D'OLMA	IG	100,000	100,000	90,520	IG	100,000	100,000	90,485	IG	100,000	100,000	90,485
SCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	IG	100,000	70,000	67,933	IG	100,000	70,000	67,919	IG	100,000	70,000	67,919
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347	IG	100,000	100,000	97,347
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347	IG	100,000	100,000	97,347
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347	IG	100,000	100,000	97,347
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	IG	100,000	100,000	96,062	IG	100,000	100,000	95,999	IG	100,000	100,000	95,999
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347	IG	100,000	100,000	97,347
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347	IG	100,000	100,000	97,347
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	IG	100,000	100,000	95,563	IG	100,000	100,000	95,557	IG	100,000	100,000	95,557
SCCV BONIFACIO - RES LES TERRASSES DE MONTE LEONE	IG	100,000	100,000	90,520	IG	100,000	100,000	90,485	IG	100,000	100,000	90,485
SCCV BEZIERES - QUAI PORT NEUF	IG	100,000	100,000	97,358	IG	100,000	100,000	97,347	IG	100,000	100,000	97,347
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	IG	100,000	100,000	94,765	IG	100,000	100,000	94,651	IG	100,000	100,000	94,651
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	IG	100,000	100,000	96,386	IG	100,000	100,000	96,336	IG	100,000	100,000	96,336
SCI FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	nc	-	-	-	IG	100,000	100,000	97,756	IG	100,000	100,000	97,756
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	nc	-	-	-	IG	100,000	100,000	97,925	IG	100,000	100,000	97,925
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AXEBIA	IG	100,000	100,000	92,739	IG	100,000	100,000	92,651	IG	100,000	100,000	92,651

* IG = Intégration globale ; IP = Intégration Proportionnelle ; ME = Mise en équivalence ; nc = Non consolidée

Rapport financier 2022 - Groupe Arcade-VYV - Pôle habitat social

Périmètre de consolidation					2021				2022			
ENTITES	Méthode	Taux Intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux Intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux Intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCI FLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	IG	100,000	100,000	92,393	IG	100,000	100,000	92,255	IG	100,000	100,000	92,255
SCI REZE NEOPOUS	IG	100,000	100,000	92,393	IG	100,000	100,000	92,255	IG	100,000	100,000	92,255
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCI RENNES ARMORIQUE	IG	100,000	100,000	92,393	IG	100,000	100,000	92,255	IG	100,000	100,000	92,255
SCI BOUGUENNAIS LE CHAMP TOURY	IG	100,000	100,000	92,393	IG	100,000	100,000	92,255	IG	100,000	100,000	92,255
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	IG	100,000	100,000	92,393	IG	100,000	100,000	92,255	IG	100,000	100,000	92,255
SCI REZE JAGUERE	IG	100,000	100,000	92,393	IG	100,000	100,000	92,255	IG	100,000	100,000	92,255
SCI ST AVE BOSSUET	IG	100,000	70,000	64,753	IG	100,000	70,000	64,668	IG	100,000	70,000	64,668
SCI BRUZ - AMASIA	IG	100,000	100,000	92,739	IG	100,000	100,000	92,851	IG	100,000	100,000	92,851
SCI QUIMPER LINEOSTIC	IG	100,000	100,000	92,393	IG	100,000	100,000	92,255	IG	100,000	100,000	92,255
SCI PLOUZAINES RESISTANCE	IG	100,000	100,000	92,739	IG	100,000	100,000	92,851	IG	100,000	100,000	92,851
SCCV SENE HERMONE	IG	100,000	100,000	93,103	nc	-	-	-	nc	-	-	-
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	IG	100,000	100,000	92,739	IG	100,000	100,000	92,851	IG	100,000	100,000	92,851
SCI RENNES LA MADELEINE	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCCV RENNES GUINES	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCI COUERON METAIRIE	IG	100,000	100,000	93,194	IG	100,000	100,000	93,172	IG	100,000	100,000	93,172
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCCV AURAY KERBERDERY	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCI CHANTEPIE KERLOGES	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	IG	100,000	100,000	93,194	IG	100,000	100,000	93,172	IG	100,000	100,000	93,172
SCCV PLONEOUR L'ANVER - DIOTIS	IG	100,000	100,000	93,103	IG	100,000	100,000	93,068	IG	100,000	100,000	93,068
SCCV BAC GALLIENI	ME	49,000	49,000	26,510	nc	-	-	-	nc	-	-	-
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	IG	100,000	60,000	49,128	IG	100,000	60,000	50,965	IG	100,000	60,000	50,965
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	IG	100,000	100,000	50,354	IG	100,000	100,000	50,970	IG	100,000	100,000	50,970
SCI BOIGNY SUR BIONNE F. CHAPPELLIER	IG	100,000	100,000	50,354	nc	-	-	-	nc	-	-	-
SCI SARAN LES NARCOSES	IG	100,000	100,000	50,354	IG	100,000	100,000	50,970	IG	100,000	100,000	50,970
SCCV ORLEANS LES JACINTES	IG	100,000	100,000	95,687	IG	100,000	100,000	96,813	IG	100,000	100,000	96,813
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINLOUP	IG	100,000	100,000	91,505	IG	100,000	100,000	92,603	IG	100,000	100,000	92,603
SCI HYERES PALMERA	ME	49,000	49,000	45,473	nc	-	-	-	nc	-	-	-

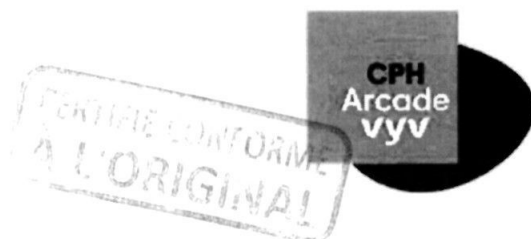
* IG = Intégration globale ; IP = Intégration Proportionnelle ; ME = Mise en équivalence ; nc = Non consolidée

Améliorer la vie l'habitat



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

groupearcadevyv.fr





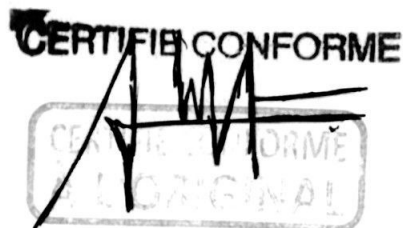
Rapport financier 2022 - Groupe Arcade-Vyv - Pôle Habitat Social

Assemblée Générale du 8 juin 2023

CPH ARCADE-VYV

33 Rue de France, 94300 Vincennes

SIREN : 692 002 660



RAPPORT DE GESTION DES COMPTES CONSOLIDÉS 2022



CONTEXTE

L'année 2022, dans un contexte de guerre en Ukraine, aura été marquée par le retour d'une inflation élevée et une augmentation importante des coûts de l'énergie. Cela a entraîné 2 hausses successives du taux du livret A, impactant ainsi fortement les taux des emprunts habituellement utilisés pour financer les opérations immobilières.

L'inflation et la hausse des prix à la consommation ont également fragilisé les populations logées au sein du parc immobilier des entités du pôle social. En réaction, les entités du Groupe se sont mobilisées afin d'amortir la hausse des coûts liés au logement et accompagner les ménages en difficulté.

Malgré ce climat défavorable, le Groupe Arcade-Vyv a souhaité poursuivre sa production de logements neufs, tout en continuant à déployer le label « Mon logement santé » et d'autres services destinés aux locataires. 2 nouvelles structures de coopération, ARCADE-VYV PROMOTION IDF et ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST, ont pu débiter leur activité, une 3^{ème} étant en cours de constitution dans la région Pays de la Loire pour devenir opérationnelle en 2023.

La réhabilitation énergétique et décarbonée des logements reste également une priorité pour le Groupe Arcade-Vyv, désireux de préserver l'attractivité de son patrimoine, en limitant le coût des charges pesant sur les locataires, tout en essayant de préserver l'environnement.

ACTIVITÉ

Les entités du périmètre de consolidation ont livré 3.385 et mis en chantier 4.148 logements nouveaux. Le patrimoine s'élève aujourd'hui à 187.432 logements ou équivalents.

Les entités du périmètre de consolidation 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 est désormais de 2.786 collaborateurs.

Le résultat consolidé s'élève à **101 M€**, contre 118 M€ en 2021, un chiffre qui, 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 CONSOLIDÉ

➤ Périmètre de consolidation

Il est rappelé que la Société Anonyme d'HLM CPH ARCADE-VYV est la société consolidante et qu'au 31 décembre 2022, le périmètre de consolidation comprend :

- ✓ 15 ESH
- ✓ 14 coopératives
- ✓ 1 association
- ✓ 1 société de coordination
- ✓ 3 structures de coopération
- ✓ 1 société immobilière
- ✓ 111 sociétés de construction-vente

Au titre de l'année 2022, il est à constater les variations de périmètre suivantes :

- ✓ 6 SCI de construction-vente sont entrées dans le périmètre de consolidation ;
- ✓ Les méthodes d'intégration ont évolué pour 3 sociétés : les Esh FSM et Laessa (anciennement SA d'HLM du Beauvaisis) sont passées d'une mise en équivalence à une intégration proportionnelle ; la SCIC d'HLM HOMY (anciennement Vie et Lumière) est passée d'une intégration globale à une mise en équivalence ;
- ✓ 10 sociétés sont sorties du périmètre de consolidation : l'Esh Le Foyer Rémois, la société de coordination TÉHA et 8 SCI de construction-vente.

➤ Activité en matière de recherche et de développement

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

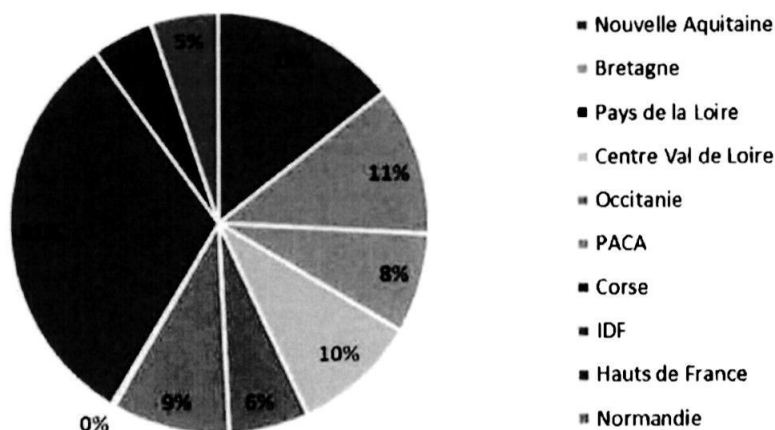
➤ Gestion du patrimoine

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

- ✓ Homy
- ✓ La Maison Pour Tous
- ✓ Logipostel
- ✓ COO.PAIRS
- ✓ COO.EFFICIENCE

Les revenus locatifs consolidés n'intègrent donc pas les loyers de ces entités et s'élèvent à 641 M€.

La répartition géographique de ces revenus est la suivante :



Nos principaux indicateurs de gestion locative se maintiennent sur l'année 2022, et notamment le ratio de recouvrement annuel moyen qui s'établit à 98,1 % en 2022 (contre 99,3 % sur 2021).

En parallèle, le taux de ménage en situation de contentieux, après 2 années d'amélioration, marque le pas et augmente de 2,55 % par rapport à 2021.

Il est à noter que, par ailleurs, l'indice de satisfaction baisse légèrement, et passe de 81,97 % en 2021 à 81,13 % en 2022.

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'élèvent ainsi à **216 M€**, contre 204 M€ constatés en 2021 (+ 6 %).

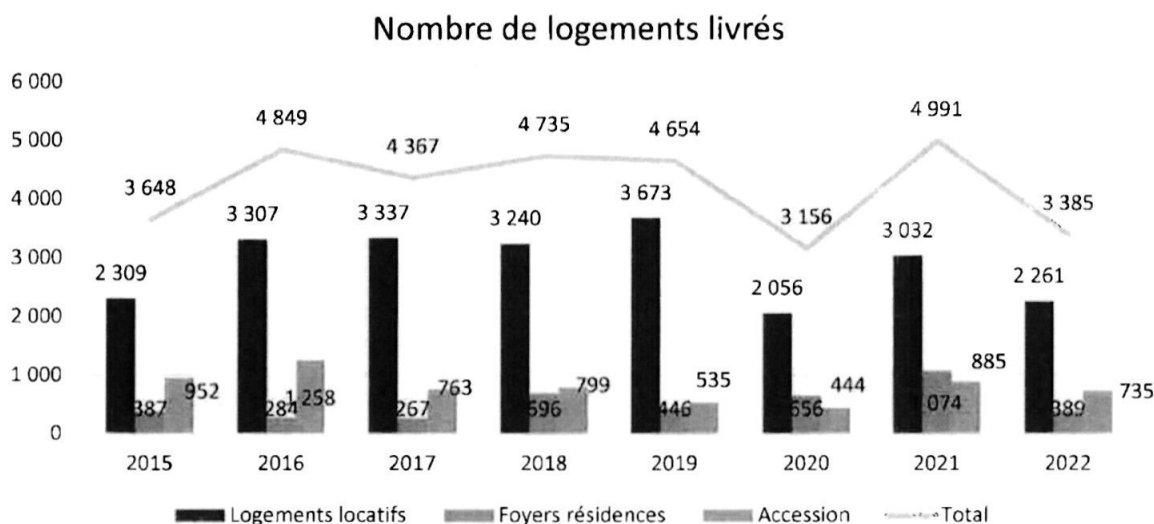
La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat consolidé du Groupe s'élève à **63 M€**, contre 70 M€ en 2021.

➤ 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 elles, le pas dans les 2 cas, à la fois par rapport aux prévisions 2022 et au réalisé 2021.

Ces chiffres s'inscrivent dans un contexte de marché difficile. En effet, les secteurs de la promotion immobilière et du 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 apportés 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 accession s'élève à 144 M€, en hausse par rapport à 2021 (110 M€).

La rentabilité de l'activité s'établit ainsi à 4 M€, en baisse de 3,4 M€ par rapport à 2021 (7,4 M€). Il convient de rappeler que nous enregistrons les marges de cette activité à l'achèvement, et que ce résultat traduit donc l'activité commerciale des années précédentes, et pas celle de 2022 en tant que telle.

➤ Vente de patrimoine

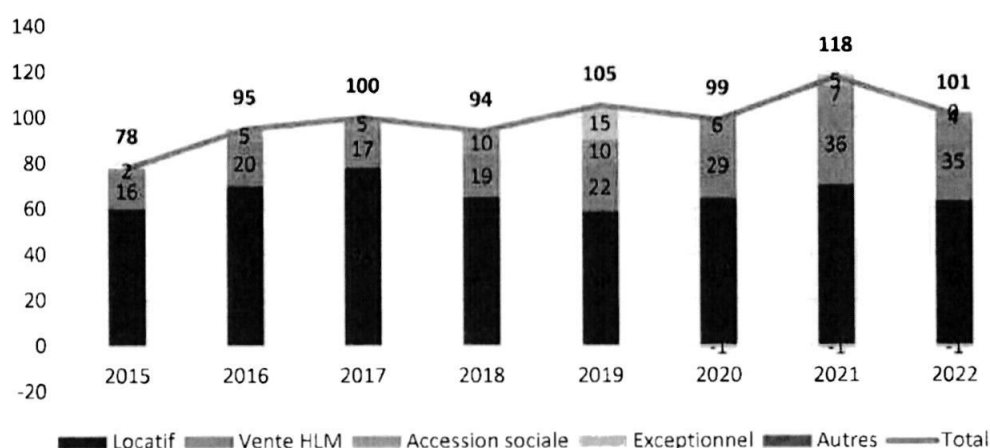
En 2022, 894 logements (dont 72 dans le cadre de ventes en bloc et 282 concernant des foyers résidences) ont été vendus contre 708 en 2021. Ces ventes, qui représentent environ 0,4 % du patrimoine du Groupe, ont généré une contribution au résultat de 36 M€, identique à ce qui avait pu être constaté en 2021.

Le produit de la vente de patrimoine est entièrement réinvesti.

➤ Synthèse de l'analyse des résultats

(en millions d'euros)

Evolution des résultats consolidés



➤ Bilan consolidé

(en millions d'euros)

ACTIF	2022	2021	Variation
Immobilisations locatives	8 360	7 899	461
Autres immobilisations	54	48	6
Immobilisations financières	52	130	-78
ACTIF IMMOBILISE	8 466	8 077	389
Stocks	212	238	-26
Clients	175	152	23
Autres créances	271	221	50
Trésorerie	475	371	104
Comptes de régularisation	9	8	1
TOTAL	9 608	9 067	541

PASSIF	2022	2021	Variation
Capital et réserves	1 819	1 762	57
Résultats	101	118	-17
Situation nette	1 920	1 880	40
Subv Investissement	973	891	82
FONDS PROPRES	2 893	2 771	122
Provisions	93	101	-8
Dettes financières locatives	6 063	5 648	415
Dettes financières accession	100	107	-7
Autres dettes	292	282	10
Comptes de régularisation	167	158	9
TOTAL	9 608	9 067	541

Le total bilan augmente de 541 M€ € et s'élève à **9.608 M€**. Cette augmentation est liée à la progression continue de l'investissement locatif en augmentation de 461 M€ par rapport à 2021 (+ 6 %) financé notamment par une augmentation de l'endettement locatif de 415 M€.

L'endettement accession, composé de crédits promoteur court terme, est passé de 107 M€ en 2021 à 100 M€ en 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 **255 M€**, en légère baisse par rapport à 2021 (258 M€). L'autofinancement HLM s'établit, quant à lui, à **48 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 58 M€, pour s'établir à 234 M€.

➤ Evolution 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 1.048 logements, portés par 13 entités du Groupe, qui ont été labellisés. 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 d'habitats inclusifs pour les seniors, les personnes en situation de handicap et les jeunes, faisant une large place à la prévention en santé.

Des projets se concrétisent



19 projets
ont obtenu le label en étape 2
1048 logements ont obtenu le
label en étape 2 (fin de
conception)

25 engagements atteints en
moyenne par projet, grâce à **42**
leviers (en moyenne)



25 projets et
469 logements ont
été labellisés en 2022



2 opérations livrées
à Saint Amand Montrond
(France Loire) et Cheval
Blanc (AVPSE et SFHE)



13 sociétés ont présenté des projets
Arcade Vyv Promotion IDF, Antin, FSM,
CPH, Partelios, le Foyer Stéphanois,
Laessa, Aiguillon, Arcade Vyv
Promotion Sud Est, SFHE, ArcanSud,
France Loire et La Ruche.

Plaquette institutionnelle



En 2023, le Groupe va renforcer le développement de ce programme, l'objectif étant que la moitié de la production neuve soit labellisée « Mon logement santé » à horizon 2025.

Par ailleurs, le Groupe a réorganisé son activité promotion en Ile-de-France et dans le Sud-Est en mutualisant les équipes du pôle social et du pôle concurrentiel dans des structures de coopération (ARCADE-VYV PROMOTION IDF et ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST). Cette nouvelle organisation doit permettre aux équipes de promotion d'utiliser tous les outils et produits proposés par le Groupe, qu'ils relèvent de la sphère sociale ou privée, et répondre ainsi, de manière efficiente, aux besoins des territoires. C'est aussi, pour les différentes entités du Groupe, un moyen complémentaire de synergie devant servir à résister à la pression qui s'exerce sur le secteur de l'immobilier.

Enfin, 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).

➤ Description des principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté

La performance du Groupe sera significativement impactée, en 2023, par l'augmentation du taux du livret A, 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 liée notamment à la hausse des coûts 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, de décarbonation des bâtiments et de labellisations « 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 puisse être tenue.

➤ Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Hausse du taux du Livret A

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

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

Constitution d'ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LA LOIRE

Une nouvelle société de coopération a été créée le 6 janvier 2023, **ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LA LOIRE**, société par actions simplifiée, au capital de 1.500.000 €, dont le siège social est à Saint-Herblain (44800), 1 avenue de l'Angévinière, immatriculée au RCS de Nantes sous le numéro de 948 861 695.

Cette société est contrôlée par CPH ARCADE-VYV qui détient indirectement 65 % des droits de vote dans ses assemblées générales.



CPH ARCADE-VVV
SA d'HLM au capital de 27 104 844 euros
Siège social : 33 rue DeFrance - 94300 VINCENNES
RCS CRETEIL : 692 002 660

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023
RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

RESOLUTION PROPOSEE

3^{EME} RESOLUTION (Affectation du résultat 2022)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élevant à **4.192.975,49 €** (dont **4.004.243,71 €** SIEG et **188.731,78 €** hors SIEG) de la façon suivante :

- Affectation à la réserve sur cessions immobilières : 1.244.322,86 € (dont 1.188.314,12 € SIEG et 56.008,74 € hors SIEG)
- Dividendes : 945.194,56 € (dont 902.650,01 € SIEG et 42.544,55 € hors SIEG)
- Réserves légales : 209.648,77 € (dont 200.212,18 € SIEG et 9.436,59 € hors SIEG)
- Réserves diverses : 1.793.809,30 € (dont 1.713.067,40 € SIEG et 80.741,90 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèvera donc à 1,36 euro par action.

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2019	604 646,52 €	6,09 €	604 640,43 €
2020	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €
2021	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €

RESOLUTION ADOPTEE

3^{EME} RESOLUTION (Affectation du résultat 2022)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022, s'élevant à **4.192.975,49 €** (dont **4.004.243,71 €** SIEG et **188.731,78 €** hors SIEG) de la façon suivante :

- Affectation à la réserve sur cessions immobilières : 1.244.322,86 € (dont 1.188.314,12 € SIEG et 56.008,74 € hors SIEG)
- Dividendes : 945.194,56 € (dont 902.650,01 € SIEG et 42.544,55 € hors SIEG)
- Réserves légales : 209.648,77 € (dont 200.212,18 € SIEG et 9.436,59 € hors SIEG)
- Réserves diverses : 1.793.809,30 € (dont 1.713.067,40 € SIEG et 80.741,90 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèvera donc à 1,36 euro par action.

L'Assemblée Générale prend acte que les dividendes versés au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2019	604 646,52 €	6,09 €	604 640,43 €
2020	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €
2021	542 096,88 €	6,09 €	542 090,79 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifiée conforme
Le Directeur Général Délégué et Secrétaire de séance
Jérôme PUELL

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 PARIS LA DEFENSE CEDEX



29, rue du Pont
92578 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX

CPH ARCADE-VYV

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

Mazars

Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à directoire et conseil de surveillance
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Grant Thornton

Société par actions simplifiée d'expertise comptable et de commissariat aux comptes
Capital de 2 297 184 euros - RCS Nanterre - 632 013 843

CPH ARCADE-VYV

Société Anonyme d'HLM
RCS CRETEIL 692 002 660

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'assemblée générale de la société CPH ARCADE-VYV,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CPH ARCADE-VYV relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

- La section « Intérêts compensateurs » de la note 11 « Informations sectorielles » et la note 9 « Charges à répartir » de l'annexe des comptes consolidés exposent les règles et méthodes comptables relatives aux charges à répartir sur plusieurs exercices, liées aux intérêts dits « compensateurs ». Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables utilisées et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.
- La section « Immeubles de rapport » de la note 11 « Informations sectorielles » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de rapport. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables relatives à l'évaluation des immeubles de rapport et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Nous attestons de la déclaration consolidée de la performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que,

conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur,

car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

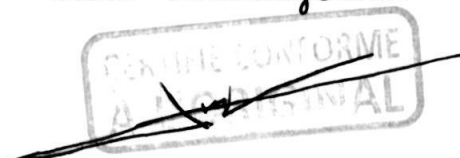
Fait à Paris-La Défense et à Neuilly-sur-Seine, le 24 mai 2023

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

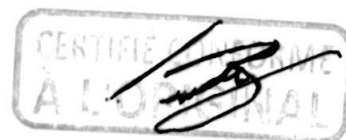
Saïd BENHAYOUNE

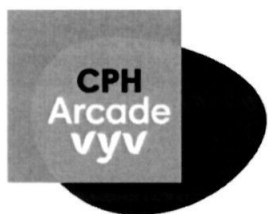
Saïd Benhayoune



GRANT THORNTON

Christian BANDE





CPH ARCADE-VYV

33 Rue de France, 94300 Vincennes

SIREN : 692 002 660

-

COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31/12/2022

