



Assemblée générale mixte du 5 juin 2024

CPH ARCADE-VYV
33 rue de France - 94300 Vincennes
692 002 660 R.C.S. Créteil

CERTIFIÉ CONFORME

RAPPORT DE GESTION DES COMPTES CONSOLIDÉS 2023



CONTEXTE

Le Groupe Arcade-Vyv a su faire face, tant au niveau organisationnel que financier, aux bouleversements qu'il a connus au cours des dernières années : crise sanitaire liée au Covid-19, guerre en Ukraine ayant entraîné le retour d'une inflation élevée, une augmentation des coûts de l'énergie et une remontée des taux d'intérêt. Ces crises successives ont mis à l'épreuve les équipes sans toutefois impacter nos actions menées aux côtés de nos locataires ou notre mission de constructeur et de gestionnaire de parc immobilier.

Néanmoins, la limitation des effets de la hausse des taux d'intérêt a été un enjeu clé en 2023. D'une part, le niveau des investissements s'est maintenu, alors que le résultat d'exploitation consolidé a fortement diminué. D'autre part, la hausse subséquente du taux du livret A (passé à 3 % en février 2023, soit une multiplication par 6 depuis janvier 2022) conjuguée à la baisse d'octroi des crédits et la baisse des ventes de biens immobiliers ont significativement impacté les résultats comptables du Groupe.

Malgré ce climat défavorable, le Groupe a accéléré la croissance de son chiffre d'affaires (+ 13,6 % pour le Groupe et + 14,9 % pour le seul pôle social), tirée par la gestion locative et Nové (concession du parc logement du ministère des Armées). Par ailleurs, les sociétés du Groupe ont maintenu la production de logements locatifs sociaux (3.126 logements livrés en 2023) et ont accéléré la réhabilitation énergétique et décarbonée de leur patrimoine, 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 (1 Md€ d'investissements dans les territoires).

ACTIVITÉ

Les entités du périmètre de consolidation ont livré **3.724** logements (3.126 logements locatifs sociaux et 598 en accession sociale) et mis en chantier **3.681** logements nouveaux. Le patrimoine s'élève aujourd'hui à **189.451** logements ou équivalents.

Ces mêmes entités ont attribué **13.792** logements afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus modestes et logent près de **350.000** personnes. L'effectif est désormais de **2.894** collaborateurs.

Le résultat consolidé s'élève à **33 M€**, contre 101 M€ en 2022, un résultat dont la baisse est la conséquence directe de l'évolution du taux du Livret A et de son impact de 82 M€ sur les charges financières supportées par les entités du pôle social du Groupe.

La bonne maîtrise des charges permet au résultat d'exploitation de progresser, passant de 141 à **153 M€**, et ce tout en maintenant un haut niveau d'intervention et d'amélioration du patrimoine, avec 840 M€ de contribution économique globale consolidée (pour 729 M€ en 2022).

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 2023, le périmètre de consolidation comprend :

- 15 ESH
- 13 coopératives HLM
- 1 association
- 6 structures de coopération
- 1 société immobilière
- 106 sociétés de construction-vente

Au titre de l'année 2023, il est à constater les variations de périmètre suivantes :

- 7 SCI de construction-vente sont entrées dans le périmètre de consolidation ;
- 2 sociétés de coopération sont entrées dans le périmètre de consolidation (en intégration globale) : les SAS Arcade-VYV Promotion Pays de la Loire et Soikos Services ;
- Les méthodes d'intégration ont évolué pour 2 sociétés : l'ESH Les Foyers de Seine-et-Marne passée d'une intégration proportionnelle à une intégration globale, et la SCIC d'HLM HOMY passée d'une mise en équivalence à une intégration proportionnelle ;

- 12 SCI de construction-vente sont sorties du périmètre de consolidation.

➤ 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.

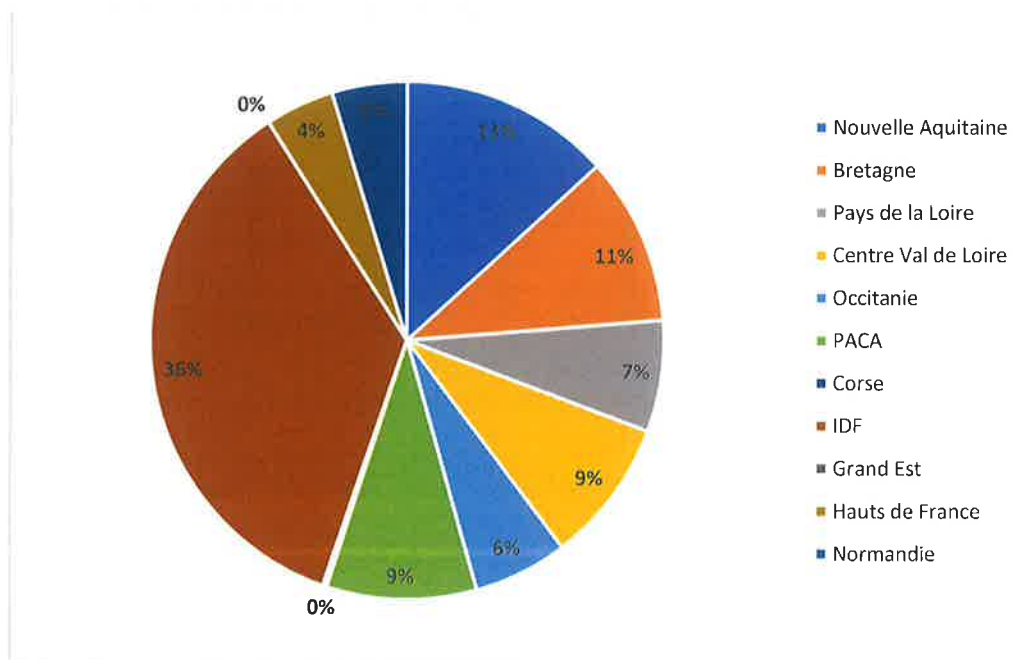
➤ Gestion du patrimoine

Au titre de la clôture 2023, les entités intégrées en mises en équivalence sont :

- 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 **742 M€**.

La répartition géographique de ces revenus est la suivante :



Dans le contexte actuel complexe en termes de marché de l'immobilier et de crise du pouvoir d'achat, les principaux impacts constatés sur nos indicateurs de gestion locative sont les suivants :

- Un taux de recouvrement qui faiblit légèrement, pour s'établir à **97,5 %** (98,1 % en 2022) ;
- Un taux de rotation en baisse avec un niveau de **6,8 %** en 2023, phénomène encore plus marqué pour les sociétés situées en zone tendue ;
- Malgré cette tension sur l'offre potentielle de logement, le taux de vacance commerciale s'améliore, à **1,23 %**, contre 1,39 % constaté en 2022 ;
- Un pourcentage d'allocataires APL qui reste au même niveau qu'en 2022, avec un ratio de **44 %** ;
- Un indice de satisfaction en légère amélioration à **81,6 %** (contre 81,1 %), et qui témoigne de l'investissement quotidien des entités du Groupe en faveur du bien vivre des populations hébergées et de leur politique volontariste en termes de qualité de l'habitat.

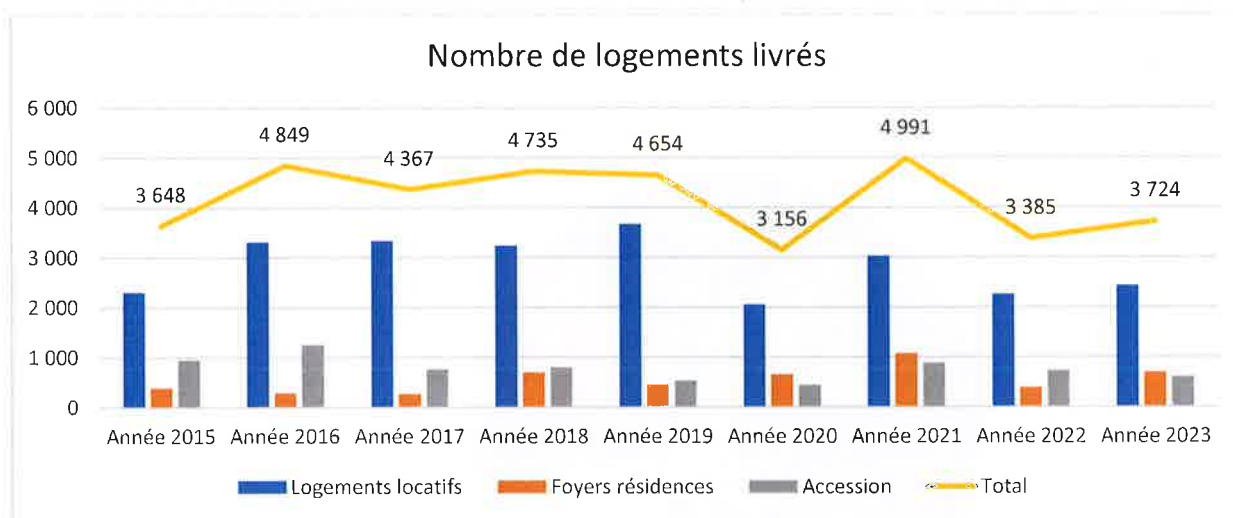
La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat consolidé du Groupe, sous l'impact de la charge financière déjà évoquée, baisse très significativement et s'élève à **4 M€**, contre 63 M€ en 2022.

Ce même résultat intègre, par ailleurs, les différents prélèvements spécifiques au milieu Hlm, à savoir la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour 31 M€, le supplément de loyer de solidarité (SLS) pour 4 M€ et les différentes cotisations versées à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour 9 M€.

➤ Promotion immobilière

En termes d'activité de promotion sociale, l'année 2023 présente des résultats bien inférieurs aux objectifs, avec notamment à peine 30 % des OS prévus effectivement lancés et environ 50 % de réalisation sur la partie relative à l'instruction des permis de construire ; seuls les chiffres en termes de livraison sont quasiment conformes aux attentes.

Ces résultats s'inscrivent dans un contexte de marché difficile. En effet, l'année 2023 a été marquée par l'impact économique des conflits russo-ukrainien et Israélo-palestinien entraînant une hausse générale de l'inflation en Europe. La hausse des prix des matières premières et des énergies a en effet eu une incidence sur le marché de l'immobilier et de la construction. Les secteurs de la promotion immobilière et du logement social ont connu des difficultés conjoncturelles : l'impact de la hausse du taux d'intérêt sur la capacité des ménages à emprunter et à mener à bien leurs projets d'accèsion à la propriété, l'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.



Le chiffre d'affaires de l'activité accession sociale s'élève à **158 M€**, en hausse par rapport à 2022 (144 M€).

La rentabilité de l'activité s'établit ainsi à **0,5 M€**, en baisse de 3,5 M€ par rapport à 2022 (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 2023 en tant que telle.

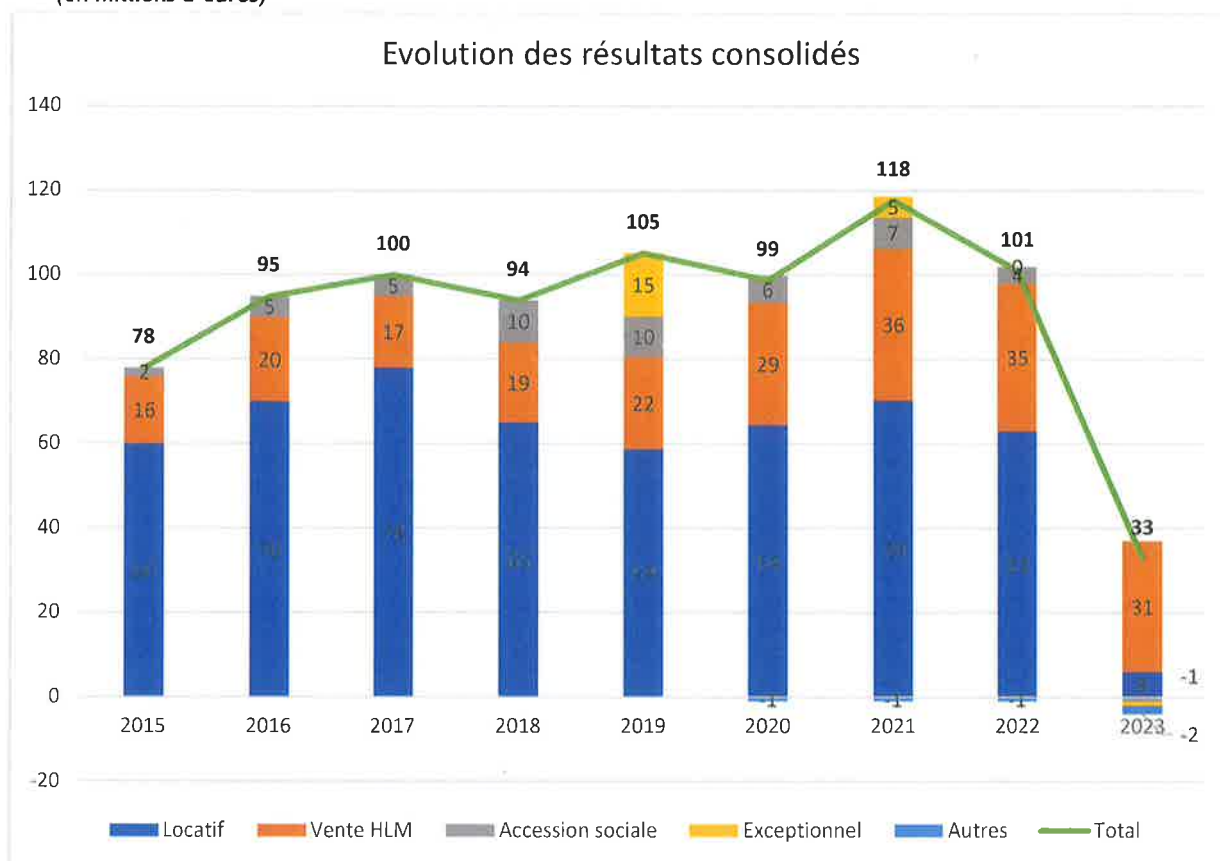
➤ Vente de patrimoine

En 2023, **541** logements ont été vendus contre 894 en 2022. Ces ventes, qui représentent moins de 0,3 % du patrimoine du périmètre de consolidation, ont généré une contribution au résultat de **31 M€**, en baisse de 5 M€ par rapport à 2022.

Le produit de la vente de patrimoine est entièrement réinvesti.

➤ Synthèse de l'analyse des résultats

(en millions d'euros)



➤ Bilan consolidé

(en millions d'euros)

(en millions d'euros)

ACTIF	2023	2022	Variation
Immobilisations locatives	9 172	8 360	812
Autres immobilisations	59	54	5
Immobilisations financières	51	52	-1
ACTIF IMMOBILISE	9 282	8 466	816
Stocks	189	212	-23
Clients	175	175	0
Autres créances	283	271	12
Trésorerie	556	475	81
Comptes de régularisation	9	9	0
TOTAL	10 494	9 608	886

PASSIF	2023	2022	Variation
Capital et réserves	1 979	1 819	160
Résultats	33	101	-68
Situation nette	2 012	1 920	92
Subv Investissement & autres FP	1060	973	87
FONDS PROPRES	3 072	2 893	179
Provisions	96	93	3
Dettes financières locatives	6 627	6 063	564
Dettes financières accession	211	100	111
Autres dettes	346	292	54
Comptes de régularisation	143	167	-24
TOTAL	10 494	9 608	886

Le total du bilan augmente de 886 M€ et s'élève à 10.494 M€. Le changement de méthode d'intégration de l'ESH Les Foyers de Seine-et-Marne (passage d'intégration proportionnelle à intégration globale) participe pour 473 M€ à cette augmentation.

La marge brute d'autofinancement 2023 s'élève à 217 M€, en baisse par rapport à 2022 (255 M€), sous l'effet notamment de l'augmentation des charges financières sur les opérations locatives (82 M€), partiellement compensée par une amélioration de l'excédent brut d'exploitation (47 M€).

L'autofinancement Hlm s'établit quant à lui à 23 M€ (48 M€ en 2022), soit 3 % des revenus locatifs consolidés ; sur ce poste, la baisse est moindre que celle constatée au niveau de la marge brute d'autofinancement grâce à une baisse des remboursements d'emprunts liée au mécanisme de la double révisabilité des financements CDC.

Enfin, la trésorerie nette des concours bancaires est en hausse de 75 M€, pour s'établir à 309 M€.

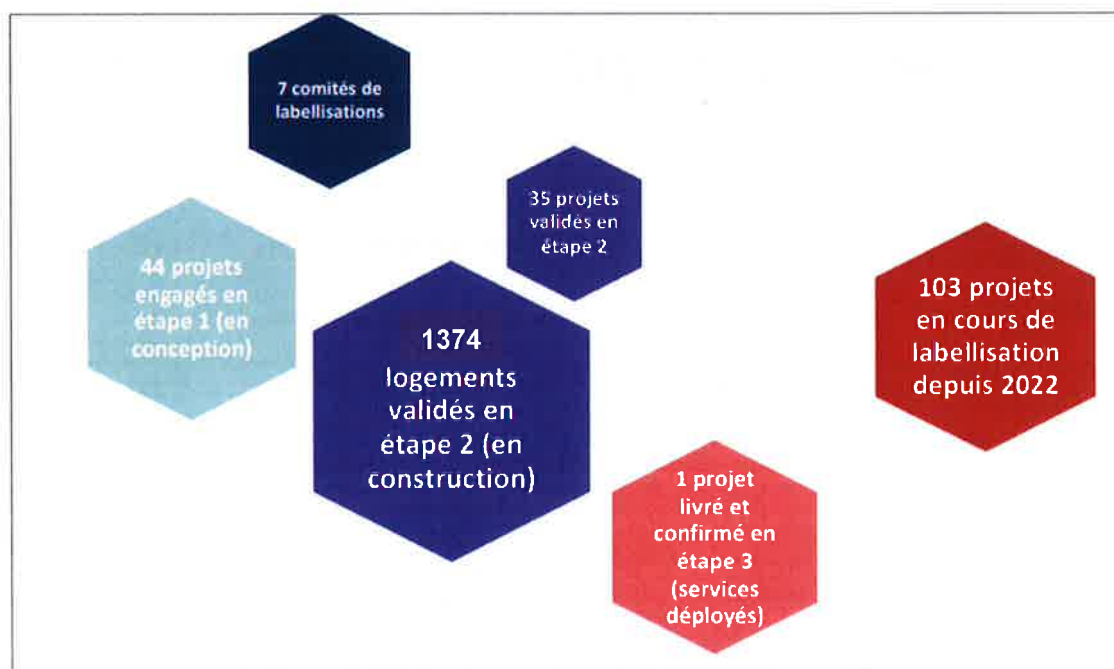
➤ Evolution prévisible du Groupe et perspectives d'avenir

En termes d'animation et d'objectifs communs, l'année 2023 aura été marquée par les réflexions autour de l'évolution du modèle économique du Groupe. En effet, les crises actuelles ont conduit le Groupe à évaluer et à anticiper leurs conséquences sur les résultats présents et à venir des différentes entités et, in fine, sur les capacités d'investissement futures de ces dernières.

Dans ce cadre, des travaux spécifiques sur le prévisionnel à 10 ans des entités ont été réalisés, avec la recherche de pistes d'optimisation visant à ne pas ralentir la politique d'investissement du Groupe, et ainsi continuer à remplir sa mission d'intérêt général au service des territoires et de leurs habitants, et notamment des populations les plus fragiles.

Ces travaux ont, par ailleurs, permis de mettre en évidence l'impact de la crise immobilière actuelle sur l'activité de promotion du Groupe, entraînant une réflexion sur l'organisation du réseau des Arcade-Vyv Promotion, créé en 2021 avec le double objectif de rationaliser et d'accélérer le développement de l'activité, ce dernier point étant particulièrement touché par la conjoncture actuelle.

Par ailleurs, le Groupe a poursuivi sa dynamique de déploiement du Label « Mon Logement Santé », avec les réalisations suivantes :



Il est rappelé que le Groupe Arcade-Vyv s'est fixé comme objectif qu'au moins 50 % de ses logements collectifs et individuels neufs soient labellisés « Mon Logement Santé ». L'atteinte de cet objectif constitue l'une des principales incertitudes auxquelles le Groupe est confronté (cf. point ci-après).

Une réflexion sur la labellisation du parc ancien a parallèlement été engagée, et devrait aboutir en 2024 à la mise en œuvre du label « Mon Logement Santé » adapté à la réhabilitation. 15 opérations pilotes ont dans ce cadre été identifiées, concernant 10 entités du Groupe, afin d'étalonner le référentiel et ainsi finaliser le dispositif.

Enfin, en termes d'activité du pôle social, 2023 aura été l'année du démarrage opérationnel du contrat de concession Cegelog qui lie les groupes Arcade-Vyv et Eiffage au ministère des Armées. Après un démarrage complexe lié à la mise en œuvre des nouveaux processus et l'arrivée en masse de sollicitations émanant des ressortissants, les équipes, tant de Nové, Nové Gestion, que des ESH liées au projet ont pu trouver leurs marques.

➤ Principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté

A l'instar de 2023, la performance du Groupe va continuer à être significativement impactée, en 2024 et 2025, par les effets de l'augmentation du taux du livret A survenue ces 2 dernières années. S'y ajoutera l'effet du brutal ralentissement de l'activité immobilière, notamment sur les sociétés dédiées du Groupe.

Dans ce contexte, et malgré un effort continu de maîtrise des coûts, 2024 marquera un point bas pour le résultat locatif. 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.

➤ Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la clôture de l'exercice, le périmètre de consolidation du Groupe s'est élargi avec l'intégration de la SCIC d'HLM Aiguillon Est, entité visant à consolider la présence du Groupe dans la région Grand Est, et de la SCIC d'HLM Kremlin-Bicêtre Habitat, qui détient un parc social, depuis le 1^{er} janvier 2024, composé de près de 2.000 logements locatifs sociaux acquis auprès de l'OPH VALDEVY.



CERTIFIE CONFORME

CPH ARCADE-VYV

33 Rue de France, 94300 Vincennes

SIREN : 692 002 660

COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31/12/2023

**Amé
liorer
la vie
par
l'habitat**

som mai re

BILAN CONSOLIDE.....	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	6
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	7
1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	9
1.1 Activité et évolution des opérations.....	9
1.2 Autres événements marquants de l'exercice	9
2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION	10
2.1 Référentiel comptable	10
2.2 Modalités de consolidation.....	10
a. Méthodes de consolidation	10
b. Devise de consolidation et date de clôture	10
2.3 Méthodes et règles d'évaluation	10
a. Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières.....	11
b. Stocks et en-cours de production	11
c. Provisions pour dépréciation des stocks	11
d. Créances.....	11
e. Provisions pour risques et charges	12
f. Produits constatés d'avance	12
g. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités	12
h. Impôts différés.....	12
i. Engagements de retraite	13
j. Homogénéité et retraitements.....	13
k. Informations sectorielles	13
2.4 Traitement de l'écart de première consolidation.....	15
2.5 Périmètre de consolidation.....	16
NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN	17

NOTE 1	Immobilisations Incorporelles.....	17
NOTE 2	Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport	17
NOTE 3	Autres Immobilisations Corporelles.....	18
NOTE 4	Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence.....	18
NOTE 5	Autres Immobilisations Financières	19
NOTE 6	Stock et Travaux en cours	19
NOTE 7	Créances clients	19
NOTE 8	Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	19
NOTE 9	Charges à répartir et charges constatées d'avance	20
NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN		21
NOTE 10	Capitaux propres	21
NOTE 11	Tableau de Variation de la Situation Nette.....	21
NOTE 12	Provisions sur risques et charges	21
NOTE 13	Emprunts et dettes financières.....	22
NOTE 14	Dettes d'exploitation	22
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT		23
NOTE 15	Chiffre d'Affaires	23
NOTE 16	Charges de personnel et effectif.....	23
NOTE 17	Résultat financier	23
NOTE 18	Résultat exceptionnel	24
AUTRES INFORMATIONS		25
NOTE 19	Impôt.....	25
NOTE 20	Tableau d'analyse du passage du résultat social au résultat consolidé	25
NOTE 21	Capacité d'autofinancement HLM	26
NOTE 22	Honoraires des commissaires aux comptes.....	26
NOTE 23	Parties liées	26
NOTE 24	Engagements hors bilan.....	26
NOTE 25	Activités de la société en matière de recherche et de développement	27
NOTE 26	Evénements postérieurs à la clôture	27
ANNEXE 1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION		28

Bilan consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023			31/12/2022
		Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles	Note 1	93 066	43 005	50 061	45 016
Immeubles de rapport	Note 2	12 478 430	3 357 123	9 121 307	8 315 167
Autres immobilisations corporelles	Note 3	134 268	75 615	58 653	53 554
Titres des sociétés ME	Note 4	32 614	-	32 614	37 586
Autres immobilisations financières	Note 5	18 517	376	18 141	14 490
Actif immobilisé		12 756 896	3 476 119	9 280 776	8 465 813
Stocks	Note 6	191 526	2 382	189 144	212 423
Clients et comptes rattachés	Note 7	160 699	4 120	156 579	162 277
Clients douteux	Note 7	71 927	53 668	18 260	12 566
Autres créances		286 122	2 765	283 357	271 100
Disponibilités	Note 8	556 436	-	556 436	474 991
Actif circulant		1 266 711	62 934	1 203 776	1 133 357
Comptes de régularisation	Note 9	9 116	-	9 116	8 891
TOTAL		14 032 722	3 539 054	10 493 668	9 608 061

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital		27 105	27 105
Réserves		1 951 620	1 791 653
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>		446 883	392 766
Résultat		32 576	100 883
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>		7 061	23 565
Situation nette	Note 11	2 011 301	1 919 641
Subventions d'investissement locatif		1 016 270	929 509
Autres fonds propres		43 438	43 000
Capitaux propres		3 071 009	2 892 150
Provisions pour gros entretiens		44 832	43 144
Provisions pour risques et charges		51 232	50 043
Provisions pour risques et charges	Note 12	96 064	93 187
Emprunts activité locative	Note 13	6 628 763	6 064 121
Emprunts activité accession	Note 13	210 524	100 091
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Note 14	123 936	105 490
Dettes fiscales et sociales	Note 14	93 187	77 761
Dettes sur immobilisations	Note 14	102 797	92 564
Autres dettes	Note 14	24 602	15 753
Dettes		7 183 808	6 455 779
Produits constatés d'avance	Note 14	142 788	166 944
TOTAL		10 493 668	9 608 061

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'opérations de promotion		152 787	140 211
Loyers		690 700	625 257
Produits d'exploitation bancaire		17 021	-
Autres prestations		42 128	19 957
Chiffres d'affaires net	<i>Note 15</i>	902 637	785 425
Production stockée		32 260	33 735
Production immobilisée		18 668	19 372
Subvention d'exploitation et d'investissement		36 555	34 408
Reprises sur amortis, et prov. transf. de charges		53 583	50 126
Autres produits		3 232	9 803
Produits d'exploitation		982 414	865 400
Charges sur opérations de promotion		109 431	83 715
Variation stock promotion		1 208	1 864
Travaux sur immeubles de rapport		99 481	82 501
Autres achats et charges externes		90 194	87 874
Impôts, taxes et versements assimilés		87 547	76 477
Salaires et traitements	<i>Note 16</i>	97 508	87 740
Charges sociales	<i>Note 16</i>	41 007	36 182
Dotation aux amortissements		243 360	223 580
Dotation aux provisions pour gros entretien		14 875	10 764
Dotation aux provisions sur créances clients		19 462	16 650
Autres dotations aux provisions		12 870	7 464
Autres charges		15 229	13 151
Charges d'exploitation		829 757	724 235
Résultat d'exploitation		152 657	141 165
Produits financiers de placement		11 581	5 188
Reprise sur provisions et transfert de charges		562	87
Produits financiers		12 143	5 275
Dotations financières		453	548
Intérêts et charges financières		171 719	82 536
Charges financières		172 172	83 083
Résultat financier	<i>Note 17</i>	160 029	77 808
Sur opération de gestion		36 015	28 359
Sur opération en capital		62 112	71 010
Reprise sur provisions et transfert de charges		10 030	5 503
Produits exceptionnels		108 157	104 872
Sur opération de gestion		26 771	21 652
Sur opération en capital		35 655	38 674
Dotations exceptionnelles aux amortissements		5 740	7 884
Charges exceptionnelles		68 166	68 210
Résultat exceptionnel	<i>Note 18</i>	39 991	36 662
Impôts sur les bénéfices	<i>Note 19</i>	914	835
Résultat des sociétés mises en équivalence	<i>Note 4</i>	871	1 699
Résultat net		32 576	100 883
Résultat net - Part Groupe		25 515	77 318
Résultat net - Part des Minoritaires		7 061	23 565

Tableau de flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros	2023	2022
Résultat net total des sociétés consolidées	32 576	100 883
Elimination des amortissements et provisions	209 408	185 627
Elimination des plus ou moins values de cession	- 23 798	- 31 922
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 871	- 1 699
Total marge brute d'autofinancement	217 315	252 888
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité	33 518	36 296
Flux net généré par l'activité	250 834	216 592
Acquisition d'immobilisations	- 646 033	- 568 447
Cession d'immobilisations	63 149	65 916
Incidence des variations de périmètre	16 908	8 180
Total flux net lié aux opérations d'investissement	- 565 975	- 494 350
Dividendes versés par la société mère	- 955	- 403
Dividendes versés aux minoritaires	- 722	- 326
Augmentations (réductions) de capital	5 576	4 327
Subventions d'investissements reçues	59 661	49 779
Emissions d'emprunts	677 971	687 326
Remboursements d'emprunts	- 351 133	- 396 627
Total flux net lié aux opérations de financement	390 398	335 422
Incidences liées aux changements	-	-
Variation de trésorerie	75 256	57 664
Trésorerie d'ouverture	233 785	176 121
Trésorerie de clôture	309 041	233 785

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2023

INTRODUCTION

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

- 15 ESH
- 14 coopératives
- 1 association
- 6 structures de mutualisation
- 1 société immobilière
- 106 sociétés de construction-vente

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 Activité et évolution des opérations

Le Groupe a livré 3 724 **nouveaux logements** et mis en chantier 3 681 logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à **189 451** logements ou équivalents.

Le Groupe a attribué 13 792 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant plus de **350 000 personnes**.

L'effectif du Groupe est de **2 894 collaborateurs**.

Enfin, le résultat consolidé s'élève à 33 M€, contre 101 M€ en 2022, un résultat dont la baisse est la conséquence directe de l'évolution du taux du Livret A et de son impact sur les charges financières supportées par les entreprises du pôle social du Groupe.

1.2 Autres événements marquants de l'exercice

Le groupe CPH Arcade-VYV a su faire face aux bouleversements qu'il a connus au cours des dernières années tant au niveau organisationnel que financier. Ces crises successives ont mis à l'épreuve les équipes fort heureusement sans conséquence sur l'activité, qu'il s'agisse de nos actions en proximité aux cotés de nos locataires ou de notre mission de constructeur et de gestionnaire de parc immobilier. Toutefois, le retour du contexte inflationniste initié en 2022 et renforcé en 2023 pèse à la fois sur l'investissement et l'exploitation et ses impacts sur les taux d'intérêt - celui du Livret A multiplié par 6 entre janvier 2022 et février 2023 - mais également sur les ventes de biens immobiliers impactent dorénavant significativement les résultats comptables du Groupe.

Pour autant, le Groupe a accéléré la croissance de son chiffre d'affaires (+ 14,92%) tiré par la gestion locative et Nové (concession du parc logement du ministère des Armées). En effet, malgré les difficultés les sociétés du groupe ont continué à produire du logement locatif social (3126 logements livrés en 2023) et 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 (1 Md€ d'investissements dans les territoires).

2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

2.1 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)).

2.2 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 200 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.

2.3 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.

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. 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 ».

j. 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.

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.

k. 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		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.

2.4 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.

2.5 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 :

- ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE,
- SOIKOS SERVICES,
- SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES,
- SCCV BUSSY ST GEORGES,
- SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14,
- SCCV AJJACCIO - RESIDENCE U CANDELLU,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS,
- SCCV SANARY CONFERENCE BRS.

Ont changé de méthode d'intégration :

- L'ESH Les Foyers de Seine et Marne est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale,
- La SCIC d'HLM HOMY (ex-Vie et Lumière) est passée de la mise en équivalence à l'intégration proportionnelle,
- La SCCV LAGNY LEO GAUSSON est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale,
- La SCCV DAMPART JULIETTE VADEL est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale,
- La SCCV COLLEGIENS LES SAULES est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale.

Sont sorties du périmètre de consolidation :

- SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA,
- SCCV VIRY MEDER,
- SCCV EGLY LOT B,
- SCCV CALENZANA RES PIENE D'OLMIA,
- SCI REZE NEOPOLIS,
- SCI RENNES ARMORIQUE,
- SCI BOUGUENAI LE CHAMP TOURY,
- SCI RENNES - CRYSTAL PARC,
- SCI QUIMPER LINEOSTIC,
- SCI PLOUZAIN RESISTANCE,
- SCI RENNES LA MADELEINE,
- SCCV AURAY KERBERDERY.

NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN

NOTE 1 Immobilisations Incorporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Virement	Variation de périmètre	31/12/2023
Baux Emphytéotiques	63 460	788	7	3 427	97	67 765
Amortissements	24 122	2 336	1	-	26	26 483
Montant Net	39 339	1 548	6	3 427	71	41 282
Autres immobilisations incorporelles	18 911	2 973	94	1 211	2 299	25 301
Amort. et Prov.	13 234	1 980	54	-	1 363	16 522
Montant Net	5 677	993	39	1 211	936	8 778
TOTAL	45 016	554	45	4 638	1 007	50 061

NOTE 2 Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Virement	Variation de périmètre	31/12/2023
Terrains	1 211 493	982	6 278	69 646	45 443	1 321 286
Provisions	12 708	732	688	30	0	12 722
Montant Net	1 198 785	250	5 591	69 676	45 443	1 308 564
Constructions	9 356 325	7 186	88 566	489 895	547 109	10 311 949
Amortissements et Provisions	2 972 556	233 446	63 575	1 085	199 643	3 340 984
Montant Net	6 383 769	226 260	24 991	490 980	347 466	6 970 964
Immeubles de rapport en cours	734 192	628 225	905	564 427	44 917	842 002
Provisions	4 884	1 401	2 868	-	0	3 417
Montant Net	729 309	626 824	1 963	564 427	44 917	838 585
Avances	3 304	883	67	1 882	955	3 194
Provisions	-	-	-	-	-	-
Montant Net	3 304	883	67	1 882	955	3 194
TOTAL	8 315 167	401 698	28 686	5 652	438 781	9 121 307

NOTE 3 Autres Immobilisations Corporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Virement	Variation de périmètre	31/12/2023
Autres Constructions	78 049	501	219	1 788	8 405	88 524
Amortissements et Provisions	36 836	2 280	129	1 113	2 442	42 541
Montant Net	41 213	1 779	90	675	5 964	45 983
Installations Techniques Matériels et Outillages	1 157	33	3	-	329	1 515
Amortissements et Provisions	905	31	3	-	319	1 252
Montant Net	251	2	-	-	10	263
Autres Immobilisations Corporelles	39 282	4 527	1 212	77	1 555	44 229
Amortissements et Provisions	27 192	4 335	1 103	-	1 398	31 822
Montant Net	12 090	193	109	77	157	12 407
TOTAL	53 554	1 585	199	752	6 131	58 653

NOTE 4 Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
LA MAISON POUR TOUS	29 818	28 947
HOMY (*)	-	5 841
LOGIPOSTEL	2 615	2 619
COO.PAIRS	175	175
COO.EFFICIENCE	6	4
TOTAL	32 614	37 586

(*) : En 2023, l'entité HOMY est intégrée proportionnellement.

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
LA MAISON POUR TOUS	871	1 784
HOMY (*)	-	54
LOGIPOSTEL	-	139
TOTAL	871	1 699

(*) : En 2023, l'entité HOMY est intégrée proportionnellement.

NOTE 5 Autres Immobilisations Financières

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2023	
	Nets	Bruts	Prov.	Nets
Société Locale d'Epargne – Economie Locale	1 330	2 091	-	2 091
Crédit coopératif BFCC	628	634	-	634
COO.SOL	336	336	-	336
GASPAR	320	320	-	320
ARKEA	172	172	-	172
Coalia Habitat	100	100	-	100
Autres	931	1 398	128	1 270
TOTAL	3 817	5 050	-	4 922

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2023	
	Nets	Bruts	Prov.	Nets
Autres immobilisations financières				
Créances rattachées à des participations	2 839	4 533	-	4 533
Prêts dont activités missions sociales	-	-	-	-
Autres (Dépôts et cautionnements, ...)	7 834	8 935	248	8 686
TOTAL	10 673	13 467	-	13 219
TOTAL	14 490	18 517	-	18 141

NOTE 6 Stock et Travaux en cours

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

Nous avons trois cent vingt-cinq lots achevés non vendus en stock au 31/12/2023 dont deux cent dix temporairement loués en PSLA.

NOTE 7 Créances clients

En milliers d'euros	Accession sociale	Accession Libre	Locatif	31/12/2023
Créances	76 194	1 534	82 971	160 699
Provisions	8	-	4 112	4 120
Montant Net	76 186	1 534	78 859	156 579
Clients et comptes rattachés	-	-	71 927	71 927
Provisions	-	-	53 668	53 668
Montant Net	-	-	18 260	18 260
Total	76 186	1 534	97 118	174 839

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 2023, est de 2 310 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché.

Les disponibilités sont constituées des encours bancaires en euros pour un montant de 554 126 milliers d'euros.

NOTE 9 Charges à répartir et charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2023
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 475
Charges constatées d'avance	6 641
TOTAL	9 116

Les charges à répartir concernent essentiellement des intérêts compensateurs (cf information page 13 de l'annexe). Ceux-ci sont inscrits dans le bilan consolidé pour 2 475 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 2023, 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

En milliers d'euros	Part Groupe	Part hors Groupe	TOTAL
Montant Début d'exercice	1 503 311	416 330	1 919 641
Augmentations de capital	-	-	-
Dividendes versés et reçus	955	722	1 677
Variation de périmètre	22	13	35
Sortie de périmètre	29 508	31 288	60 796
Résultat	25 515	7 061	32 576
Situation nette au 31/12/2023	1 557 357	453 944	2 011 301

NOTE 12 Provisions sur risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Variations de périmètre	31/12/2023
Pour Gros Entretien	43 144	13 556	13 451	1 583	44 832
Autres Risques (1)	23 642	9 970	8 852	742	25 503
Pour Charges (2)	16 739	2 305	3 513	128	15 659
Pour Ind. de retraite	9 662	3 797	3 791	401	10 070
Total	93 187	29 629	29 607	2 855	96 064

(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 à la suite de restructurations de patrimoine et à des indemnités de remboursements anticipés sur patrimoine en cours de vente.

NOTE 13 Emprunts et dettes financières

Par activités :

En milliers d'euros	Accession Sociale	Locatif	31/12/2023
Emprunts CIL		340 031	340 031
Emprunts Ets de Crédit	55 602	5 950 012	6 005 614
Emprunts et dettes financières diverses	9 840	85 620	95 460
Crédits Promoteur	144 776	102 619	247 395
Dépôts de Garantie Locataires	-	48 768	48 768
Intérêts Courus sur Emprunts	306	101 712	102 018
Total emprunts et dettes financières	210 524	6 628 762	6 839 286

Par échéances :

En milliers d'euros	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	31/12/2023
Emprunts CIL	14 171	49 857	276 003	340 031
Emprunts Ets de Crédit	162 092	567 149	5 276 373	6 005 614
Emprunts et dettes financières diverses	30 134	15 299	50 027	95 460
Crédits Promoteur	247 395	-	-	247 395
Dépôts de Garantie Locataires	22 407	188	26 173	48 768
Intérêts Courus sur Emprunts	100 959	40	1 019	102 018
Total emprunts et dettes financières	577 159	632 533	5 629 595	6 839 286

NOTE 14 Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023
Dettes fournisseurs	198 054	226 734
Dettes fiscales et sociales	77 761	93 187
Autres dettes	15 753	24 602
Produits constatés d'avance	166 944	142 788
Montants bruts	458 512	487 310
Provisions		
Total autres passifs à court terme	458 512	487 310

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

Les produits constatés d'avances 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 14,92 % sur l'année 2023 et sa répartition géographique est la suivante :

En milliers d'euros	Bretagne	Centre Val de Loire	Corse	Hauts de France	Ile de France	Normandie	Nouvelle Aquitaine	Occitanie	Grand Est	PACA Rhône Alpes	Pays de Loire	TOTAL
Gestion locative	87 136	65 778	1 892	31 781	261 181	34 523	96 868	43 334	221	68 456	50 749	741 918
Accession sociale	35 485	2 779	10 006	422	72 464	1 880	3 658	2 537	*	19 754	8 612	157 597
Accession privée	-	-	-	-	-	-	-	-	*	3 122	*	3 122
Total	122 621	68 557	11 898	32 203	333 645	36 403	100 526	45 871	221	91 332	59 361	902 637

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 138 515 milliers d'euros pour l'exercice 2023, et sont composées de 97 508 milliers d'euros de traitements et salaires et de 41 007 milliers d'euros de charges sociales.

Effectif moyen par catégorie

	2022	2023
Cadres et équivalents	604	723
Agents de maîtrise	517	690
Employés, Ouvriers et apprentis	454	551
Gardiens et employés d'immeubles	340	412
Personnel mis à la disposition de l'ent.	-	15
Total	1 915	2 391

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 77 808 milliers d'euros en 2022 à moins 160 029 milliers d'euros en 2023.

NOTE 18 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2022	2023
Dotations et Reprises	2 381	4 290
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	32 336	26 457
Autres	6 707	9 244
TOTAL	36 662	39 991

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 19 Impôt

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 914 milliers d'euros pour l'exercice 2023.

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	19 942
Neutralisations :	1 497
Neutralisation des dépréciations internes sur titres	5 832
Dividendes	- 1 783
Neutralisation des dépréciations internes inter-activités	1 483
Quotes-parts de résultat Stés Fisc Transparentes Ex. N	- 4 296
+/- values sur cession d'immobilisations	- 3
Amort. +/- values sur cession d'immobilisations	264
Retraitements :	11 137
Annulation des frais d'établissement	- 88
Harmonisations des Provisions	1 007
Harmonisation des Amortissements	11 532
Harmonisation des Subventions	- 1 312
Autres retraitements :	- 1
Résultat Consolidé	32 576
Dont part des minoritaires	7 061
Dont part Groupe	25 515

NOTE 21 Capacité d'autofinancement HLM

En milliers d'euros	2022	2023
Résultat net total des sociétés consolidées	100 883	32 576
Elimination des amortissements et provisions	217 654	242 320
Subventions inscrites au compte de résultat	- 29 265	- 30 830
Elimination des plus ou moins values de cession	- 32 336	- 26 453
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 1 699	- 871
Total marge brute d'autofinancement	255 237	216 742
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	- 206 642	- 191 204
Dotations aux amort. des charges différées – Intérêts compensateurs	- 504	- 2 125
Total marge brute d'autofinancement	48 091	23 413

NOTE 22 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 603 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

En K €	31/12/2023
Avals et Cautions	454
Contrepartie promesses d'achats Accession Sociale	32
Financements obtenus Non Mobilisés	202
Contrepartie des marchés signés et contre-engagement	292
Locatifs	123
Garantie d'emprunts	3
Autres engagements	874
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	1 979
Avals et Cautions	743
Engagements sur accession Sociale	19
Engagements sur construction Locatif	273
Promesses d'achat Accession sociale	32
Autres engagements	674
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 742

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

Depuis la clôture de l'exercice, le périmètre du Groupe s'est élargi avec l'arrivée de la SCIC HLM AIGUILLON EST, dédiée au contrat CEGELOG sur la région Grand Est et l'adossement de la SCIC KBH COOPERATIVE HLM, avec reprise en gestion du parc par la coopérative LOGIAL COOP.

ANNEXE 1

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport financier 2023 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2022					2023				
	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
AIGUILLON CONSTRUCTION	1 IG		100	93,14	93,28	1 IG		100	93,15	93,28
AIGUILLON RESIDENCES	1 IG		100	97,81	91,19	1 IG		100	97,98	91,37
ALFI	1 IG		100	100,00	100,00	1 IG		100	100,00	100,00
ANTIN RESIDENCES	1 IG		100	53,65	54,26	1 IG		100	53,65	54,26
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	1 IG		100	65,00	40,75	1 IG		100	64,83	40,63
ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE L	0 NC		-	-	-	1 IG		100	65,00	54,22
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	1 IG		100	65,00	63,16	1 IG		100	64,00	62,90
C.P.H.	1 IG		100	100,00	100,00	1 IG		100	100,00	100,00
COO.EFFICIENCE	3 ME		29	29,00	26,06	3 ME		41	40,60	26,07
COO.PAIRS	3 ME		50	50,00	29,63	3 ME		50	50,00	29,66
COOP D'HLM DE CORSE ARCANUD	1 IG		100	99,84	94,72	1 IG		100	99,83	94,78
COOP TOIT GIRONDIN	2 IP		34	34,32	34,32	2 IP		34	34,22	34,22
EVOLEA newliass	2 IP		34	34,41	33,47	2 IP		34	34,41	33,47
FLOREVIE SCIC HLM	2 IP		20	20,50	20,50	2 IP		20	20,49	20,49
FOYERS DE SEINE ET MARNE news	2 IP		22	22,23	12,06	1 IG		100	98,48	53,43
HARMONIE HABITAT	1 IG		100	75,48	75,48	1 IG		100	75,48	75,48
HOMY	3 ME		34	34,00	33,07	2 IP		34	34,00	33,07
LA MAISON POUR TOUS	3 ME		33	33,35	32,67	3 ME		33	33,35	32,68
LA RUCHE HABITAT	1 IG		100	51,92	50,50	1 IG		100	52,00	50,59
LA VINCENNOISE	2 IP		50	49,80	27,08	2 IP		50	49,80	27,08
LAESSA	2 IP		17	17,18	17,18	2 IP		17	17,18	17,18
LE FOYER STEPHANAIS IG	1 IG		100	81,97	81,97	1 IG		100	77,33	77,33
LES AIONCS	2 IP		34	34,34	32,03	2 IP		34	34,34	32,03
LOGIAL-COOP	2 IP		33	33,25	31,43	2 IP		33	33,25	31,43
LOGIPOSTEL	3 ME		35	34,65	18,65	3 ME		35	34,60	18,62
LOGIS CORSE	1 IG		100	88,68	85,41	1 IG		100	88,68	85,46
LOGIVAM	2 IP		36	36,33	36,33	2 IP		36	36,32	36,32
LOIR ET CHER LOGEMENT newliass	2 IP		20	20,00	19,46	2 IP		20	20,00	19,46
MESOLIA HABITAT	1 IG		100	59,35	59,25	1 IG		100	59,34	59,31
NCA	1 IG		100	99,04	53,81	1 IG		100	99,07	53,83
NOREVIE	2 IP		44	43,68	43,68	2 IP		44	43,68	43,68
NOVE GESTION	1 IG		100	91,60	85,33	1 IG		100	91,60	85,34
PARTELOS HABITAT nouvel liass	2 IP		20	20,00	20,00	2 IP		20	20,00	20,00
S.F.H.E.	1 IG		100	98,53	98,09	1 IG		100	98,53	98,10
SA d'HLM FRANCE LOIRE	1 IG		100	99,55	97,28	1 IG		100	99,55	97,28
SAS DU PARC DES CAPUCINES	1 IG		100	100,00	97,26	1 IG		100	100,00	97,26
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DU	2 IP		50	50,00	47,36	2 IP		50	50,00	47,39
SCCV ACHERES STALINGRAD	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	1 IG		100	100,00	97,76	1 IG		100	100,00	97,77
SCCV AJACCIO RCL TERRASSES GRA	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV AJACCIO - RESIDENCE U CAN	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	95,57
SCCV AURAY KERBERDERY	1 IG		100	100,00	93,07	0 NC		0	-	-
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEU	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV BESSANCOURT ILOT 9	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	1 IG		100	100,00	54,15	1 IG		100	100,00	54,15
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV BONIFACIO - MONTE LEONE	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV BUSSY ST GEORGES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	54,24
SCCV CALENZANA RES PIENE OLMIA	1 IG		100	100,00	90,48	0 NC		0	-	-
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV CASTELNAUDARY LES VAILONS	1 IG		100	100,00	97,08	1 IG		100	100,00	97,10
SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	97,93
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	96,41
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	96,41
SCCV CHECV LES JARDINS DE GRAI	1 IG		100	100,00	92,60	1 IG		100	100,00	92,61

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

Rapport financier 2023 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2022					2023				
	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCCV CCESSY PRE VERNON - CABU	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV COEUR D'ORQUES	1 IG		100	100,00	97,42	1 IG		100	100,00	97,44
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	2 IP		50	50,00	33,16	1 IG		100	100,00	53,85
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	1 IG		100	100,00	97,92	1 IG		100	100,00	97,94
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	1 IG		100	100,00	98,04	1 IG		100	100,00	98,05
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV COURNEUVE RAVEL	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	2 IP		50	50,00	32,93	1 IG		100	100,00	53,63
SCCV EGLY LOT B	1 IG		100	100,00	53,99	0 NC		0		
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	1 IG		100	100,00	97,25	1 IG		100	100,00	97,27
SCCV FREJUS COMBATTANTS D'AFRI	1 IG		100	100,00	97,76	1 IG		100	100,00	97,77
SCCV FRONTIGNAN DES PIELLE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	1 IG		100	100,00	94,65	1 IG		100	100,00	94,70
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSIO	1 IG		100	100,00	96,00	1 IG		100	100,00	96,03
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	2 IP		50	50,00	32,93	1 IG		100	100,00	53,63
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	1 IG		100	60,00	37,29	1 IG		100	100,00	53,84
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCAR	1 IG		100	100,00	56,50	1 IG		100	100,00	56,51
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREA	1 IG		100	100,00	58,84	1 IG		100	100,00	58,84
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	1 IG		100	60,00	50,99	1 IG		100	60,00	48,67
SCCV LINAS BAS SABLONS	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR	1 IG		100	90,00	49,95	1 IG		100	100,00	54,09
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES P	1 IG		100	100,00	96,34	1 IG		100	100,00	96,36
SCCV MANTES LA VILLE PRES	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	1 IG		100	100,00	54,08	1 IG		100	100,00	54,09
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	1 IG		100	100,00	97,08	1 IG		100	100,00	97,10
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	1 IG		100	100,00	96,41	1 IG		100	100,00	96,44
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE L	1 IG		100	100,00	97,76	1 IG		100	100,00	97,77
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	1 IG		100	51,00	27,61	1 IG		100	51,00	27,61
SCCV NOISEAU GENRAL DE GAULLE	1 IG		100	100,00	61,10	1 IG		100	100,00	61,10
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	1 IG		100	100,00	96,81	1 IG		100	100,00	96,82
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	1 IG		100	100,00	56,48	1 IG		100	100,00	56,48
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV PIERREFEU LA SAREIRIS	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	1 IG		100	100,00	54,08	1 IG		100	100,00	54,09
SCCV PUISEUX EN FRANCE RTE MAR	1 IG		100	100,00	54,12	1 IG		100	100,00	54,13
SCCV RENNES GUINES	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAI	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIRE	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MAR	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SANARY CONFERENCE BRS	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	98,07
SCCV SAVIGNY BRIAND	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SAVIGNY CARNOT	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SETE CHEVALIER DE CLERVIL	1 IG		100	70,00	67,92	1 IG		100	70,00	67,93
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARR	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV SOISY REPUBLIQUE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COAS	1 IG		100	100,00	95,56	1 IG		100	100,00	95,57
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1	1 IG		100	100,00	50,97	1 IG		100	100,00	51,05
SCCV ST OREN L'AUMONIE LES BOUR	1 IG		100	100,00	54,22	1 IG		100	100,00	54,22

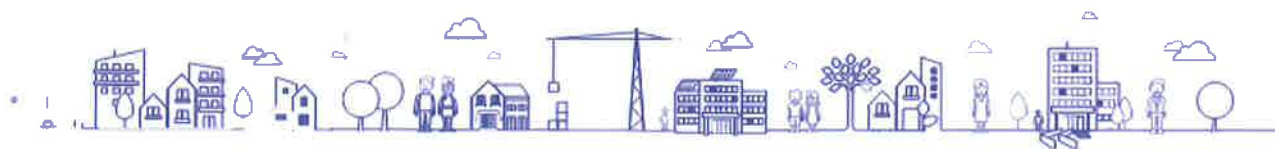
* IG = Intégration globale ; IP = Intégration Proportionnelle ; ME = Mise en équivalence ; nc = Non consolidée

Rapport financier 2023 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2022					2023				
	Méthode	Méthode	Taux Intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES ME	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VILLEPINTE EGLISE	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	1 IG		100	100,00	58,70	1 IG		100	100,00	58,71
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAR	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	58,84
SCCV VIRY MEDER	1 IG		100	100,00	54,17	0 NC		0	-	-
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVEL	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VOISINS LA REMISE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCI BOUGUENAI LE CHAMP TOURY	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI BRUZ - AMASIA	1 IG		100	100,00	92,65	1 IG		100	100,00	92,71
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	1 IG		100	100,00	92,65	1 IG		100	100,00	92,71
SCI CHANTEPIE KERLOGES	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCI COUVERON METAIRIE	1 IG		100	100,00	93,17	1 IG		100	100,00	93,19
SCI GASSIN LA VERNATELLE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	1 IG		100	100,00	93,17	1 IG		100	100,00	93,19
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	1 IG		100	100,00	97,25	1 IG		100	100,00	97,27
SCI LES JARDINS DE SOLLES	1 IG		100	100,00	96,07	1 IG		100	100,00	96,11
SCI PLOUHINEC - HAUTS DU PORT	1 IG		100	100,00	92,26	1 IG		100	100,00	92,35
SCI PLOUZAIN RESISTANCE	1 IG		100	100,00	92,65	0 NC		0	-	-
SCI PROPRIANO RES A PIANA	1 IG		100	100,00	90,48	0 NC		0	-	-
SCI QUIMPER LINEOSTIC	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI RENNES ARMORIQUE	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCI RENNES LA MADELEINE	1 IG		100	100,00	93,07	0 NC		0	-	-
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCI REZE JAGUERE	1 IG		100	100,00	92,26	1 IG		100	100,00	92,35
SCI REZE NEOPOLIS	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEB	1 IG		100	100,00	92,65	1 IG		100	100,00	92,71
SCI SARAN LES NARCISSES	1 IG		100	100,00	50,97	1 IG		100	100,00	51,05
SCI SOLLES TOUCSA LEGUE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCI ST AVE BOSSUET	1 IG		100	70,00	64,67	1 IG		100	70,00	64,72
SCI ST DENIS HAGUETTE BASELIO	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCI ST DENIS LES FILLETES	2 IP		50	50,00	27,13	2 IP		50	50,00	27,13
SOIKOS SERVICES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	66,45	46,52

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

Amé
liorer
la vie
par
l'habi
tat



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

groupearcadevyv.fr





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 2023

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 2023

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 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 k. « 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 k. « 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 données dans le rapport sur la gestion du groupe 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.821-55 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 21 mai 2024

Les Commissaires aux comptes

MAZARS

Saïd BENHAYOUNE



GRANT THORNTON

Christian BANDE





CPH ARCADE-VYV

33 Rue de France, 94300 Vincennes

SIREN : 692 002 660

-

COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31/12/2023



som mai re

BILAN CONSOLIDE.....	4
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	5
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	6
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	7
1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	9
1.1 Activité et évolution des opérations.....	9
1.2 Autres événements marquants de l'exercice	9
2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION	10
2.1 Référentiel comptable	10
2.2 Modalités de consolidation.....	10
a. Méthodes de consolidation	10
b. Devise de consolidation et date de clôture	10
2.3 Méthodes et règles d'évaluation	10
a. Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières.....	11
b. Stocks et en-cours de production	11
c. Provisions pour dépréciation des stocks	11
d. Créances.....	11
e. Provisions pour risques et charges	12
f. Produits constatés d'avance	12
g. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités	12
h. Impôts différés.....	12
i. Engagements de retraite	13
j. Homogénéité et retraitements	13
k. Informations sectorielles	13
2.4 Traitement de l'écart de première consolidation.....	15
2.5 Périmètre de consolidation.....	16
NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN	17

NOTE 1	Immobilisations Incorporelles.....	17
NOTE 2	Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport	17
NOTE 3	Autres Immobilisations Corporelles.....	18
NOTE 4	Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence.....	18
NOTE 5	Autres Immobilisations Financières	19
NOTE 6	Stock et Travaux en cours	19
NOTE 7	Créances clients	19
NOTE 8	Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	19
NOTE 9	Charges à répartir et charges constatées d’avance	20
NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN		21
NOTE 10	Capitaux propres.....	21
NOTE 11	Tableau de Variation de la Situation Nette.....	21
NOTE 12	Provisions sur risques et charges	21
NOTE 13	Emprunts et dettes financières.....	22
NOTE 14	Dettes d’exploitation	22
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT		23
NOTE 15	Chiffre d’Affaires	23
NOTE 16	Charges de personnel et effectif.....	23
NOTE 17	Résultat financier	23
NOTE 18	Résultat exceptionnel	24
AUTRES INFORMATIONS		25
NOTE 19	Impôt.....	25
NOTE 20	Tableau d’analyse du passage du résultat social au résultat consolidé	25
NOTE 21	Capacité d’autofinancement HLM	26
NOTE 22	Honoraires des commissaires aux comptes.....	26
NOTE 23	Parties liées	26
NOTE 24	Engagements hors bilan.....	26
NOTE 25	Activités de la société en matière de recherche et de développement	27
NOTE 26	Evénements postérieurs à la clôture	27
ANNEXE 1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION		28

Bilan consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023			31/12/2022
		Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles	Note 1	93 066	43 005	50 061	45 016
Immeubles de rapport	Note 2	12 478 430	3 357 123	9 121 307	8 315 167
Autres immobilisations corporelles	Note 3	134 268	75 615	58 653	53 554
Titres des sociétés ME	Note 4	32 614	-	32 614	37 586
Autres immobilisations financières	Note 5	18 517	376	18 141	14 490
Actif immobilisé		12 756 896	3 476 119	9 280 776	8 465 813
Stocks	Note 6	191 526	2 382	189 144	212 423
Clients et comptes rattachés	Note 7	160 699	4 120	156 579	162 277
Clients douteux	Note 7	71 927	53 668	18 260	12 566
Autres créances		286 122	2 765	283 357	271 100
Disponibilités	Note 8	556 436	-	556 436	474 991
Actif circulant		1 266 711	62 934	1 203 776	1 133 357
Comptes de régularisation	Note 9	9 116	-	9 116	8 891
TOTAL		14 032 722	3 539 054	10 493 668	9 608 061

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital		27 105	27 105
Réserves		1 951 620	1 791 653
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>		446 883	392 766
Résultat		32 576	100 883
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>		7 061	23 565
Situation nette	Note 11	2 011 301	1 919 641
Subventions d'investissement locatif		1 016 270	929 509
Autres fonds propres		43 438	43 000
Capitaux propres		3 071 009	2 892 150
Provisions pour gros entretiens		44 832	43 144
Provisions pour risques et charges		51 232	50 043
Provisions pour risques et charges	Note 12	96 064	93 187
Emprunts activité locative	Note 13	6 628 763	6 064 121
Emprunts activité accession	Note 13	210 524	100 091
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Note 14	123 936	105 490
Dettes fiscales et sociales	Note 14	93 187	77 761
Dettes sur immobilisations	Note 14	102 797	92 564
Autres dettes	Note 14	24 602	15 753
Dettes		7 183 808	6 455 779
Produits constatés d'avance	Note 14	142 788	166 944
TOTAL		10 493 668	9 608 061

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'opérations de promotion		152 787	140 211
Loyers		690 700	625 257
Produits d'exploitation bancaire		17 021	-
Autres prestations		42 128	19 957
Chiffres d'affaires net	Note 15	902 637	785 425
Production stockée	-	32 260	-
Production immobilisée		18 668	19 372
Subvention d'exploitation et d'investissement		36 555	34 408
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges		53 583	50 126
Autres produits		3 232	9 803
Produits d'exploitation		982 414	865 400
Charges sur opérations de promotion		109 431	83 715
Variation stock promotion	-	1 208	-
Travaux sur immeubles de rapport		99 481	82 501
Autres achats et charges externes		90 194	87 874
Impôts, taxes et versements assimilés		87 547	76 477
Salaires et traitements	Note 16	97 508	87 740
Charges sociales	Note 16	41 007	36 182
Dotation aux amortissements		243 360	223 580
Dotation aux provisions pour gros entretien		14 875	10 764
Dotation aux provisions sur créances clients		19 462	16 650
Autres dotations aux provisions		12 870	7 464
Autres charges		15 229	13 151
Charges d'exploitation		829 757	724 235
Résultat d'exploitation		152 657	141 165
Produits financiers de placement		11 581	5 188
Reprise sur provisions et transfert de charges		562	87
Produits financiers		12 143	5 275
Dotations financières		453	548
Intérêts et charges financières		171 719	82 536
Charges financières		172 172	83 083
Résultat financier	Note 17	- 160 029	- 77 808
Sur opération de gestion		36 015	28 359
Sur opération en capital		62 112	71 010
Reprise sur provisions et transfert de charges		10 030	5 503
Produits exceptionnels		108 157	104 872
Sur opération de gestion		26 771	21 652
Sur opération en capital		35 655	38 674
Dotations exceptionnelles aux amortissements		5 740	7 884
Charges exceptionnelles		68 166	68 210
Résultat exceptionnel	Note 18	39 991	36 662
Impôts sur les bénéfices	Note 19	- 914	- 835
Résultat des sociétés mises en équivalence	Note 4	871	1 699
Résultat net		32 576	100 883
Résultat net - Part Groupe		25 515	77 318
Résultat net - Part des Minoritaires		7 061	23 565

Tableau de flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros	2023	2022
Résultat net total des sociétés consolidées	32 576	100 883
Elimination des amortissements et provisions	209 408	185 627
Elimination des plus ou moins values de cession	- 23 798	- 31 922
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 871	- 1 699
Total marge brute d'autofinancement	217 315	252 888
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité	33 518	36 296
Flux net généré par l'activité	250 834	216 592
Acquisition d'immobilisations	- 646 033	- 568 447
Cession d'immobilisations	63 149	65 916
Incidence des variations de périmètre	16 908	8 180
Total flux net lié aux opérations d'investissement	- 565 975	- 494 350
Dividendes versés par la société mère	- 955	- 403
Dividendes versés aux minoritaires	- 722	- 326
Augmentations (réductions) de capital	5 576	- 4 327
Subventions d'investissements reçues	59 661	49 779
Emissions d'emprunts	677 971	687 326
Remboursements d'emprunts	- 351 133	- 396 627
Total flux net lié aux opérations de financement	390 398	335 422
Incidences liées aux changements	-	-
Variation de trésorerie	75 256	57 664
Trésorerie d'ouverture	233 785	176 121
Trésorerie de clôture	309 041	233 785

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2023

INTRODUCTION

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

- 15 ESH
- 14 coopératives
- 1 association
- 6 structures de mutualisation
- 1 société immobilière
- 106 sociétés de construction-vente

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 Activité et évolution des opérations

Le Groupe a livré 3 724 **nouveaux logements** et mis en chantier 3 681 logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à **189 451** logements ou équivalents.

Le Groupe a attribué 13 792 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant plus de **350 000 personnes**.

L'effectif du Groupe est de **2 894 collaborateurs**.

Enfin, le résultat consolidé s'élève à 33 M€, contre 101 M€ en 2022, un résultat dont la baisse est la conséquence directe de l'évolution du taux du Livret A et de son impact sur les charges financières supportées par les entreprises du pôle social du Groupe.

1.2 Autres événements marquants de l'exercice

Le groupe CPH Arcade-VYV a su faire face aux bouleversements qu'il a connus au cours des dernières années tant au niveau organisationnel que financier. Ces crises successives ont mis à l'épreuve les équipes fort heureusement sans conséquence sur l'activité, qu'il s'agisse de nos actions en proximité aux cotés de nos locataires ou de notre mission de constructeur et de gestionnaire de parc immobilier. Toutefois, le retour du contexte inflationniste initié en 2022 et renforcé en 2023 pèse à la fois sur l'investissement et l'exploitation et ses impacts sur les taux d'intérêt - celui du Livret A multiplié par 6 entre janvier 2022 et février 2023 - mais également sur les ventes de biens immobiliers impactent dorénavant significativement les résultats comptables du Groupe.

Pour autant, le Groupe a accéléré la croissance de son chiffre d'affaires (+ 14,92%) tiré par la gestion locative et Nové (concession du parc logement du ministère des Armées). En effet, malgré les difficultés les sociétés du groupe ont continué à produire du logement locatif social (3126 logements livrés en 2023) et 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 (1 Md€ d'investissements dans les territoires).

2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

2.1 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)).

2.2 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 200 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.

2.3 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.

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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.

i. 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 ».

j. 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.

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.

k. 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		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.

2.4 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.

2.5 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 :

- ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE,
- SOIKOS SERVICES,
- SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES,
- SCCV BUSSY ST GEORGES,
- SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14,
- SCCV AJJACCIO - RESIDENCE U CANDELLU,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS,
- SCCV SANARY CONFERENCE BRS.

Ont changé de méthode d'intégration :

- L'ESH Les Foyers de Seine et Marne est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale,
- La SCIC d'HLM HOMY (ex-Vie et Lumière) est passée de la mise en équivalence à l'intégration proportionnelle,
- La SCCV LAGNY LEO GAUSSON est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale,
- La SCCV DAMPART JULIETTE VADEL est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale,
- La SCCV COLLEGIENS LES SAULES est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale.

Sont sorties du périmètre de consolidation :

- SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA,
- SCCV VIRY MEDER,
- SCCV EGLY LOT B,
- SCCV CALENZANA RES PIENE D'OLMIA,
- SCI REZE NEOPOLIS,
- SCI RENNES ARMORIQUE,
- SCI BOUGUENAIIS LE CHAMP TOURY,
- SCI RENNES - CRYSTAL PARC,
- SCI QUIMPER LINEOSTIC,
- SCI PLOUZAINNE RESISTANCE,
- SCI RENNES LA MADELEINE,
- SCCV AURAY KERBERDERY.

NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN

NOTE 1 Immobilisations Incorporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2022		Augmentations ou dotations de l'exercice		Cessions ou reprises de l'exercice		Virement		Variation de périmètre		31/12/2023
Baux Emphytéotiques	63 460		788	-	7		3 427		97		67 765
Amortissements	- 24 122	-	2 336		1		-	-	26	-	26 483
Montant Net	39 339	-	1 548	-	6		3 427		71		41 282
Autres immobilisations incorporelles	18 911		2 973	-	94		1 211		2 299		25 301
Amort. et Prov.	- 13 234	-	1 980		54		-	-	1 363	-	16 522
Montant Net	5 677		993	-	39		1 211		936		8 778
TOTAL	45 016	-	554	-	45		4 638		1 007		50 061

NOTE 2 Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport

En milliers d'euros	31/12/2022		Augmentations ou dotations de l'exercice		Cessions ou reprises de l'exercice		Virement		Variation de périmètre		31/12/2023
Terrains	1 211 493		982	-	6 278		69 646		45 443		1 321 286
Provisions	- 12 708	-	732		688		30		0	-	12 722
Montant Net	1 198 785		250	-	5 591		69 676		45 443		1 308 564
Constructions	9 356 325		7 186	-	88 566		489 895		547 109		10 311 949
Amortissements et Provisions	- 2 972 556	-	233 446		63 575		1 085	-	199 643	-	3 340 984
Montant Net	6 383 769	-	226 260	-	24 991		490 980		347 466		6 970 964
Immeubles de rapport en cours	734 192		628 225	-	905	-	564 427		44 917		842 002
Provisions	- 4 884	-	1 401		2 868		-		0	-	3 417
Montant Net	729 309		626 824		1 963	-	564 427		44 917		838 585
Avances	3 304		883	-	67	-	1 882		955		3 194
Provisions	-	-	-		-		-		-		-
Montant Net	3 304		883	-	67	-	1 882		955		3 194
TOTAL	8 315 167		401 698	-	28 686	-	5 652		438 781		9 121 307

NOTE 3 Autres Immobilisations Corporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Virement	Variation de périmètre	31/12/2023
Autres Constructions	78 049	501	-	219	1 788	88 524
Amortissements et Provisions	- 36 836	- 2 280	129	- 1 113	- 2 442	- 42 541
Montant Net	41 213	- 1 779	- 90	675	5 964	45 983
Installations Techniques Matériels et Outillages	1 157	33	-	3	- 329	1 515
Amortissements et Provisions	- 905	- 31	3	-	- 319	- 1 252
Montant Net	251	2	-	-	10	263
Autres Immobilisations Corporelles	39 282	4 527	- 1 212	77	1 555	44 229
Amortissements et Provisions	- 27 192	- 4 335	1 103	-	- 1 398	- 31 822
Montant Net	12 090	193	- 109	77	157	12 407
TOTAL	53 554	- 1 585	- 199	752	6 131	58 653

NOTE 4 Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
LA MAISON POUR TOUS	29 818	28 947
HOMY (*)	-	5 841
LOGIPOSTEL	2 615	2 619
COO.PAIRS	175	175
COO.EFFICIENCE	6	4
TOTAL	32 614	37 586

(*) : En 2023, l'entité HOMY est intégrée proportionnellement.

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2023	31/12/2022
LA MAISON POUR TOUS	871	1 784
HOMY (*)	-	54
LOGIPOSTEL	-	139
TOTAL	871	1 699

(*) : En 2023, l'entité HOMY est intégrée proportionnellement.

NOTE 5 Autres Immobilisations Financières

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2023	
	Nets	Bruts	Prov.	Nets
Société Locale d'Épargne – Economie Locale	1 330	2 091	-	2 091
Crédit coopératif BFCC	628	634	-	634
COO.SOL	336	336	-	336
GASPAR	320	320	-	320
ARKEA	172	172	-	172
Coalia Habitat	100	100	-	100
Autres	931	1 398	- 128	1 270
TOTAL	3 817	5 050	- 128	4 922

En milliers d'euros	31/12/2022		31/12/2023	
	Nets	Bruts	Prov.	Nets
Autres immobilisations financières				
Créances rattachées à des participations	2 839	4 533	-	4 533
Prêts dont activités missions sociales	-	-	-	-
Autres (Dépôts et cautionnements, ...)	7 834	8 935	- 248	8 686
TOTAL	10 673	13 467	- 248	13 219
TOTAL	14 490	18 517	- 376	18 141

NOTE 6 Stock et Travaux en cours

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

Nous avons trois cent vingt-cinq lots achevés non vendus en stock au 31/12/2023 dont deux cent dix temporairement loués en PSLA.

NOTE 7 Créances clients

En milliers d'euros	Accession sociale	Accession Libre	Locatif	31/12/2023
Créances	76 194	1 534	82 971	160 699
Provisions	- 8	-	4 112	- 4 120
Montant Net	76 186	1 534	78 859	156 579
Clients et comptes rattachés	-	-	71 927	71 927
Provisions	-	-	53 668	- 53 668
Montant Net	-	-	18 260	18 260
Total	76 186	1 534	97 118	174 839

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 2023, est de 2 310 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché.

Les disponibilités sont constituées des encours bancaires en euros pour un montant de 554 126 milliers d'euros.

NOTE 9 Charges à répartir et charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2023
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 475
Charges constatées d'avance	6 641
TOTAL	9 116

Les charges à répartir concernent essentiellement des intérêts compensateurs (cf information page 13 de l'annexe). Ceux-ci sont inscrits dans le bilan consolidé pour 2 475 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 2023, 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

En milliers d'euros	Part Groupe	Part hors Groupe	TOTAL
Montant Début d'exercice	1 503 311	416 330	1 919 641
Augmentations de capital	-	-	-
Dividendes versés et reçus	- 955	722	1 677
Variation de périmètre	- 22	13	35
Sortie de périmètre	29 508	31 288	60 796
Résultat	25 515	7 061	32 576
Situation nette au 31/12/2023	1 557 357	453 944	2 011 301

NOTE 12 Provisions sur risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2022	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Variations de périmètre	31/12/2023	
Pour Gros Entretien	43 144	13 556	-	13 451	1 583	44 832
Autres Risques (1)	23 642	9 970	-	8 852	742	25 503
Pour Charges (2)	16 739	2 305	-	3 513	128	15 659
Pour Ind. de retraite	9 662	3 797	-	3 791	401	10 070
Total	93 187	29 629	-	29 607	2 855	96 064

(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 à la suite de restructurations de patrimoine et à des indemnités de remboursements anticipés sur patrimoine en cours de vente.

NOTE 13 Emprunts et dettes financières

Par activités :

En milliers d'euros	Accession Sociale	Locatif	31/12/2023
Emprunts CIL		340 031	340 031
Emprunts Ets de Crédit	55 602	5 950 012	6 005 614
Emprunts et dettes financières diverses	9 840	85 620	95 460
Crédits Promoteur	144 776	102 619	247 395
Dépôts de Garantie Locataires	-	48 768	48 768
Intérêts Courus sur Emprunts	306	101 712	102 018
Total emprunts et dettes financières	210 524	6 628 762	6 839 286

Par échéances :

En milliers d'euros	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	31/12/2023
Emprunts CIL	14 171	49 857	276 003	340 031
Emprunts Ets de Crédit	162 092	567 149	5 276 373	6 005 614
Emprunts et dettes financières diverses	30 134	15 299	50 027	95 460
Crédits Promoteur	247 395	-	-	247 395
Dépôts de Garantie Locataires	22 407	188	26 173	48 768
Intérêts Courus sur Emprunts	100 959	40	1 019	102 018
Total emprunts et dettes financières	577 159	632 533	5 629 595	6 839 286

NOTE 14 Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2022	31/12/2023
Dettes fournisseurs	198 054	226 734
Dettes fiscales et sociales	77 761	93 187
Autres dettes	15 753	24 602
Produits constatés d'avance	166 944	142 788
Montants bruts	458 512	487 310
Provisions		
Total autres passifs à court terme	458 512	487 310

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

Les produits constatés d'avances 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 14,92 % sur l'année 2023 et sa répartition géographique est la suivante :

En milliers d'euros	Bretagne	Centre Val de Loire	Corse	Hauts de France	Ile de France	Normandie	Nouvelle Aquitaine	Occitanie	Grand Est	PACA Rhône Alpes	Pays de Loire	TOTAL
Gestion locative	87 136	65 778	1 892	31 781	261 181	34 523	96 868	43 334	221	68 456	50 749	741 918
Accession sociale	35 485	2 779	10 006	422	72 464	1 880	3 658	2 537	-	19 754	8 612	157 597
Accession privée	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3 122	-	3 122
Total	122 621	68 557	11 898	32 203	333 645	36 403	100 526	45 871	221	91 332	59 361	902 637

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 138 515 milliers d'euros pour l'exercice 2023, et sont composées de 97 508 milliers d'euros de traitements et salaires et de 41 007 milliers d'euros de charges sociales.

Effectif moyen par catégorie

	2022	2023
Cadres et équivalents	604	723
Agents de maîtrise	517	690
Employés, Ouvriers et apprentis	454	551
Gardiens et employés d'immeubles	340	412
Personnel mis à la disposition de l'ent.	-	15
Total	1 915	2 391

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 77 808 milliers d'euros en 2022 à moins 160 029 milliers d'euros en 2023.

NOTE 18 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2022	2023
Dotations et Reprises	- 2 381	4 290
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	32 336	26 457
Autres	6 707	9 244
TOTAL	36 662	39 991

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 19 Impôt

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 914 milliers d'euros pour l'exercice 2023.

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	19 942
Neutralisations :	1 497
Neutralisation des dépréciations internes sur titres	5 832
Dividendes	- 1 783
Neutralisation des dépréciations internes inter-activités	1 483
Quotes-parts de résultat Stés Fisc Transparentes Ex. N	- 4 296
+/- values sur cession d'immobilisations	- 3
Amort. +/- values sur cession d'immobilisations	264
Retraitements :	11 137
Annulation des frais d'établissement	- 88
Harmonisations des Provisions	1 007
Harmonisation des Amortissements	11 532
Harmonisation des Subventions	- 1 312
Autres retraitements :	- 1
Résultat Consolidé	32 576
Dont part des minoritaires	7 061
Dont part Groupe	25 515

NOTE 21 Capacité d'autofinancement HLM

En milliers d'euros	2022	2023
Résultat net total des sociétés consolidées	100 883	32 576
Elimination des amortissements et provisions	217 654	242 320
Subventions inscrites au compte de résultat	- 29 265	- 30 830
Elimination des plus ou moins values de cession	- 32 336	- 26 453
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 1 699	- 871
Total marge brute d'autofinancement	255 237	216 742
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	- 206 642	- 191 204
Dotations aux amort. des charges différées – Intérêts compensateurs	- 504	- 2 125
Total marge brute d'autofinancement	48 091	23 413

NOTE 22 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 603 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

En K €	31/12/2023
Avals et Cautions	454
Contrepartie promesses d'achats Accession Sociale	32
Financements obtenus Non Mobilisés	202
Contrepartie des marchés signés et contre-engagement	292
Locatifs	123
Garantie d'emprunts	3
Autres engagements	874
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	1 979
Avals et Cautions	743
Engagements sur accession Sociale	19
Engagements sur construction Locatif	273
Promesses d'achat Accession sociale	32
Autres engagements	674
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 742

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

Depuis la clôture de l'exercice, le périmètre du Groupe s'est élargi avec l'arrivée de la SCIC HLM AIGUILLON EST, dédiée au contrat CEGELOG sur la région Grand Est et l'adossement de la SCIC KBH COOPERATIVE HLM, avec reprise en gestion du parc par la coopérative LOGIAL COOP.

ANNEXE 1

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Exercice clos le 31 décembre 2023

Rapport financier 2023 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2022					2023				
	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
AIGUILLON CONSTRUCTION	1 IG		100	93,14	93,28	1 IG		100	93,15	93,28
AIGUILLON RESIDENCES	1 IG		100	97,81	91,19	1 IG		100	97,98	91,37
ALFI	1 IG		100	100,00	100,00	1 IG		100	100,00	100,00
ANTIN RESIDENCES	1 IG		100	53,65	54,26	1 IG		100	53,65	54,26
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	1 IG		100	65,00	40,75	1 IG		100	64,83	40,63
ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE L	0 NC		-	-	-	1 IG		100	65,00	54,22
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	1 IG		100	65,00	63,16	1 IG		100	64,00	62,90
C.P.H.	1 IG		100	100,00	100,00	1 IG		100	100,00	100,00
COO.EFFICIENCE	3 ME		29	29,00	26,06	3 ME		41	40,60	26,07
COO.PAIRS	3 ME		50	50,00	29,63	3 ME		50	50,00	29,66
COOP D'HLM DE CORSE ARCAUSUD	1 IG		100	99,84	94,72	1 IG		100	99,83	94,78
COOP TOIT GIRONDIN	2 IP		34	34,32	34,32	2 IP		34	34,22	34,22
EVOLEA newliass	2 IP		34	34,41	33,47	2 IP		34	34,41	33,47
FLOREVIE SCIC HLM	2 IP		20	20,50	20,50	2 IP		20	20,49	20,49
FOYERS DE SEINE ET MARNE news	2 IP		22	22,23	12,06	1 IG		100	98,48	53,43
HARMONIE HABITAT	1 IG		100	75,48	75,48	1 IG		100	75,48	75,48
HOMY	3 ME		34	34,00	33,07	2 IP		34	34,00	33,07
LA MAISON POUR TOUS	3 ME		33	33,35	32,67	3 ME		33	33,35	32,68
LA RUCHE HABITAT	1 IG		100	51,92	50,50	1 IG		100	52,00	50,59
LA VINCENNOISE	2 IP		50	49,90	27,08	2 IP		50	49,90	27,08
LAESSA	2 IP		17	17,18	17,18	2 IP		17	17,18	17,18
LE FOYER STEPHANAIS IG	1 IG		100	81,97	81,97	1 IG		100	77,33	77,33
LES AJONCS	2 IP		34	34,34	32,03	2 IP		34	34,34	32,03
LOGIAL-COOP	2 IP		33	33,25	31,43	2 IP		33	33,25	31,43
LOGIPOSTEL	3 ME		35	34,65	18,65	3 ME		35	34,60	18,62
LOGIS CORSE	1 IG		100	88,68	85,41	1 IG		100	88,68	85,46
LOGIVAM	2 IP		36	36,33	36,33	2 IP		36	36,32	36,32
LOIR ET CHER LOGEMENT newliass	2 IP		20	20,00	19,46	2 IP		20	20,00	19,46
MESOLIA HABITAT	1 IG		100	59,35	59,25	1 IG		100	59,34	59,31
NCA	1 IG		100	99,04	53,81	1 IG		100	99,07	53,83
NOREVIE	2 IP		44	43,68	43,68	2 IP		44	43,68	43,68
NOVE GESTION	1 IG		100	91,60	85,33	1 IG		100	91,60	85,34
PARTELIOS HABITAT nouvel liass	2 IP		20	20,00	20,00	2 IP		20	20,00	20,00
S.F.H.E.	1 IG		100	98,53	98,09	1 IG		100	98,53	98,10
SA d'HLM FRANCE LOIRE	1 IG		100	99,55	97,28	1 IG		100	99,55	97,28
SAS DU PARC DES CAPUCINES	1 IG		100	100,00	97,26	1 IG		100	100,00	97,26
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DU	2 IP		50	50,00	47,36	2 IP		50	50,00	47,39
SCCV ACHÈRES STALINGRAD	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	1 IG		100	100,00	97,76	1 IG		100	100,00	97,77
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRA	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV AJACCIO - RESIDENCE U CAN	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	95,57
SCCV AURAY KERBERDERY	1 IG		100	100,00	93,07	0 NC		0	-	-
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEU	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV BESSANCOURT ILOT 9	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	1 IG		100	100,00	54,15	1 IG		100	100,00	54,15
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV BONIFACIO - MONTE LEONE	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV BUSSY ST GEORGES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	54,24
SCCV CALENZANA RES PIENE OLMIA	1 IG		100	100,00	90,48	0 NC		0	-	-
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS	1 IG		100	100,00	97,08	1 IG		100	100,00	97,10
SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	97,93
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	96,41
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	96,41
SCCV CHECY LES JARDINS DE GRAI	1 IG		100	100,00	92,60	1 IG		100	100,00	92,61

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

Rapport financier 2023 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2022					2023				
	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCCV CRESSY PRE VERSION - CABU	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV COEUR D'ORQUES	1 IG		100	100,00	97,42	1 IG		100	100,00	97,44
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	2 IP		50	50,00	33,16	1 IG		100	100,00	53,85
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	1 IG		100	100,00	97,92	1 IG		100	100,00	97,94
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	1 IG		100	100,00	98,04	1 IG		100	100,00	98,05
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV COURNEUVE RAVEL	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	2 IP		50	50,00	32,93	1 IG		100	100,00	53,63
SCCV EGLY LOT B	1 IG		100	100,00	53,99	0 NC		0	-	-
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	1 IG		100	100,00	97,25	1 IG		100	100,00	97,27
SCCV FREJUS COMBATTANTS D'AFRI	1 IG		100	100,00	97,76	1 IG		100	100,00	97,77
SCCV FRONTIGNAN DES PIELLE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	1 IG		100	100,00	94,65	1 IG		100	100,00	94,70
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSIO	1 IG		100	100,00	96,00	1 IG		100	100,00	96,03
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	2 IP		50	50,00	32,93	1 IG		100	100,00	53,63
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	1 IG		100	60,00	37,29	1 IG		100	100,00	53,84
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCAR	1 IG		100	100,00	56,50	1 IG		100	100,00	56,51
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREA	1 IG		100	100,00	58,84	1 IG		100	100,00	58,84
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	1 IG		100	60,00	50,99	1 IG		100	60,00	48,67
SCCV LINAS BAS SABLONS	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR	1 IG		100	90,00	49,95	1 IG		100	100,00	54,09
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES P	1 IG		100	100,00	96,34	1 IG		100	100,00	96,36
SCCV MANTES LA VILLE PRES	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	1 IG		100	100,00	54,08	1 IG		100	100,00	54,09
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	1 IG		100	100,00	97,08	1 IG		100	100,00	97,10
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	1 IG		100	100,00	96,41	1 IG		100	100,00	96,44
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE L	1 IG		100	100,00	97,76	1 IG		100	100,00	97,77
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	1 IG		100	51,00	27,61	1 IG		100	51,00	27,61
SCCV NOISEAU GENRAL DE GAULLE	1 IG		100	100,00	61,10	1 IG		100	100,00	61,10
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	1 IG		100	100,00	96,81	1 IG		100	100,00	96,82
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	1 IG		100	100,00	56,48	1 IG		100	100,00	56,48
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCCV PIERREFEU LA SAREIRIS	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	1 IG		100	100,00	54,08	1 IG		100	100,00	54,09
SCCV PUISEUX EN FRANCE RTE MAR	1 IG		100	100,00	54,12	1 IG		100	100,00	54,13
SCCV RENNES GUINES	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAI	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIRE	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MAR	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SANARY CONFERENCE BRS	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	98,07
SCCV SAVIGNY BRIAND	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SAVIGNY CARNOT	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SETE CHEVALIER DE CLERVIL	1 IG		100	70,00	67,92	1 IG		100	70,00	67,93
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARR	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCCV SOISY REPUBLIQUE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COAS	1 IG		100	100,00	95,56	1 IG		100	100,00	95,57
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1	1 IG		100	100,00	50,97	1 IG		100	100,00	51,05
SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOUR	1 IG		100	100,00	54,22	1 IG		100	100,00	54,22

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

Rapport financier 2023 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2022					2023				
	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	1 IG		100	100,00	97,35	1 IG		100	100,00	97,36
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES ME	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VILLEPINTE EGLISE	1 IG		100	100,00	54,19	1 IG		100	100,00	54,20
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	1 IG		100	100,00	58,70	1 IG		100	100,00	58,71
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAR	0 NC		-	-	-	1 IG		100	100,00	58,84
SCCV VIRY MEDER	1 IG		100	100,00	54,17	0 NC		0	-	-
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVEL	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VOISINS LA REMISE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	1 IG		100	100,00	90,48	1 IG		100	100,00	90,51
SCI BOUGUENAI LE CHAMP TOURY	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI BRUZ - AMASIA	1 IG		100	100,00	92,65	1 IG		100	100,00	92,71
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	1 IG		100	100,00	92,65	1 IG		100	100,00	92,71
SCI CHANTEPIE KERLOGES	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCI COUERON METAIRIE	1 IG		100	100,00	93,17	1 IG		100	100,00	93,19
SCI GASSIN LA VERNATELLE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ	1 IG		100	100,00	93,17	1 IG		100	100,00	93,19
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	1 IG		100	100,00	97,25	1 IG		100	100,00	97,27
SCI LES JARDINS DE SOLLES	1 IG		100	100,00	96,07	1 IG		100	100,00	96,11
SCI PLOUHINEC - HAUTS DU PORT	1 IG		100	100,00	92,26	1 IG		100	100,00	92,35
SCI PLOUZAIN RESISTANCE	1 IG		100	100,00	92,65	0 NC		0	-	-
SCI PROPRIANO RES A PIANA	1 IG		100	100,00	90,48	0 NC		0	-	-
SCI QUIMPER LINEOSTIC	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI RENNES ARMORIQUE	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCI RENNES LA MADELEINE	1 IG		100	100,00	93,07	0 NC		0	-	-
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	1 IG		100	100,00	93,07	1 IG		100	100,00	93,09
SCI REZE JAGUERE	1 IG		100	100,00	92,26	1 IG		100	100,00	92,35
SCI REZE NEOPOLIS	1 IG		100	100,00	92,26	0 NC		0	-	-
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEB	1 IG		100	100,00	92,65	1 IG		100	100,00	92,71
SCI SARAN LES NARCISSES	1 IG		100	100,00	50,97	1 IG		100	100,00	51,05
SCI SOLLES TOUCSA LEGUE	1 IG		100	100,00	96,75	1 IG		100	100,00	96,77
SCI ST AVE BOSSUET	1 IG		100	70,00	64,67	1 IG		100	70,00	64,72
SCI ST DENIS HAGUETTE BASELIQ	1 IG		100	100,00	54,17	1 IG		100	100,00	54,17
SCI ST DENIS LES FILLETES	2 IP		50	50,00	27,13	2 IP		50	50,00	27,13
SOIKOS SERVICES	0 NC		-	-	-	1 IG		100	66,45	46,52

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

Amé
liorer
par la vie
l'habi
tat



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

groupearcadevyv.fr

