

Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

ARCADE VYV PROMOTION SUD-EST

Société par actions simplifiée

Au capital de 1 000 000 €

1175, petite route des Milles

CS 40650

13547 Aix-en-Provence Cedex 4

Exercice clos le 31 décembre 2024

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes

au capital de 2 297 184 €

inscrite au tableau de l'Ordre de la région

Paris Ile France et membre

de la Compagnie régionale de Versailles

RCS Paris B 632 013 843

15 avenue Robert Schuman

13002 Marseille

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ARCADE VYV PROMOTION SUD EST

Exercice clos le 31 décembre 2024

Aux associés de la société ARCADE VYV PROMOTION SUD EST,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARCADE VYV PROMOTION SUD EST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « III. Continuité d'activité » de l'annexe des comptes annuels concernant les mesures prises par la société pour assurer la continuité d'exploitation.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels 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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;

- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Marseille, le 11 avril 2025

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton
International

Lionel Hatet
Associé

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

I Fiche n°2

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2024		31/12/2023 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X	10	CAPITAL ET RESERVES	1 000 000,00	1 000 000,00
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	1 000 000,00	1 000 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)		
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)		
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport		
	105	Ecart de réévaluation		
	106	Réserves		
	1061	Réserve légale		
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles		
	10685	Réserves sur cessions immobilières		
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)		
	10688	Réserves diverses		
	106881	dont relevant du SIEG		
	11	Report à nouveau (a)	-2 420 492,41	-271 325,18
	12	Résultat de l'exercice (a)	-380 388,97	-2 149 167,23
P R O P R I E S		Montant brut	Inscrit au résultat	
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES	0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires		
	146	Provision spéciale de réévaluation		
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00
		(I)	-1 800 881,38	-1 420 492,41
	15	PROVISIONS	603 497,39	1 532 462,34
	151	Provisions pour risques	482 204,00	1 450 351,00
	1572	Provisions pour gros entretien	121 293,39	82 111,34
D E T T E S	153-158	Autres provisions pour charges		
		(II)	603 497,39	1 532 462,34
		DETTE FINANCIERE (1)	0,00	798 737,62
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction		
	163	Emprunts obligataires		
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations		
	1642	C.G.L.L.S.		
	1647	Prêts de l'ex-casse des prêts HLM		
	1648	Autres établissements de crédit		
R E G U L	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires		
	1654	Redevances (location-accession)		
	1658	Autres dépôts		
	166-1673-1674-1678	Emprunts et dettes financières diverses :		
	1675	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		
	1676	Emprunts participatifs		
	1677	Avances d'organismes HLM		
	168 sauf intérêts courus	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts		
	17 sauf intérêts courus - 18	Autres emprunts et dettes assimilées		
	519	Dettes rattachées à des participations		
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Concours bancaires courants		798 737,62
	16883	Intérêts courus		
	229	Intérêts compensateurs		
	2293	Droits sur immobilisations	0,00	0,00
	2291-2292	Droits des locataires attributaires		
	419	Autres droits		
	4195	Clients créditeurs	0,00	0,00
	Autres 419	Locataires-Excédents d'acomptes		
		Autres		
		DETTE D'EXPLOITATION	2 691 982,41	3 063 104,85
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	90 061,06	118 213,27
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers		
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 601 921,35	2 944 891,58
		DETTE DIVERSES	4 111 317,59	3 270 387,94
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations		
	4563	Versements restant à effectuer sur titres non libérés		
	451-454-458	Autres dettes :		
	461 (sauf 4615)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	3 732 366,83	3 270 387,94
	4615	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.		
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Opérations pour le compte de tiers		
		Opérations d'aménagement		
		Autres	378 950,76	
		Produits constatés d'avance	0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres		
	4872	Produits des ventes sur lots en cours		
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP		
		(III)	6 803 300,00	7 132 230,41
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)		5 605 916,01	5 605 916,01	7 244 200,34
(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an			0,00	0,00
à moins d'un an			0,00	798 737,62

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024			31/12/2023 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			10 426 249,18	11 725 608,05
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			3 311 542,36	3 656 275,21
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures		85 533,45	85 533,45	132 936,41
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)				
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs				
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs				
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		92 524,28	92 524,28	97 881,13
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				
616	Primes d'assurances		111 336,04	111 336,04	75 148,45
621	Personnel extérieur à la société		803 835,74	803 835,74	770 256,14
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		185 441,85	185 441,85	83 463,29
623	Publicité, publications, relations publiques		188 974,31	188 974,31	263 480,40
625	Déplacements, missions et réceptions		192 744,87	192 744,87	310 567,22
6285	Redevances		551 626,58	551 626,58	643 674,24
Autres comptes 61 et 62	Autres		1 099 525,24	1 099 525,24	1 278 867,93
63	Impôts, taxes et versements assimilés			207 921,87	193 707,99
631-633	Sur rémunérations		155 385,86	155 385,86	108 378,37
63512	Taxes foncières				
Autres 635-637	Autres		52 536,01	52 536,01	85 329,62
64	Charges de personnel			6 683 748,27	6 526 938,46
641-6481	Salaires et traitements		4 690 778,55	4 690 778,55	4 513 488,27
645-647-6485	Charges sociales		1 992 969,72	1 992 969,72	2 013 450,19
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			203 308,25	1 327 603,21
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à	Immobilisations locatives				
681124 sauf	Autres immobilisations		82 014,86	82 014,86	58 526,86
68112315, 6811235, 68112415 et	Charges d'exploitation à répartir				
6811245	Dépréciations des immobilisations				
Reste du 6811	Dépréciations des stocks et en-cours				
6812	Dépréciations des créances				
6816	Dotations aux provisions :				
68173	Provisions pour gros entretien				
68174	Autres provisions		121 293,39	121 293,39	1 269 076,35
6815	Autres charges			19 728,43	21 083,18
65 (sauf 655)	Pertes sur créances irrécouvrables				
654	Redevances et charges diverses de gestion courante		19 728,43	19 728,43	21 083,18
651-658	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
655					
	CHARGES FINANCIERES			261 569,96	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		261 569,96	261 569,96	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières				
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			18 324,12	24 479,51
671	Sur opérations de gestion		146,40	146,40	3 000,00
	Sur opérations en capital :			18 177,72	21 479,51
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés				14 259,51
678	Autres		18 177,72	18 177,72	7 220,00
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES		10 706 143,26	10 706 143,26	11 750 087,56
	Solde créditeur = bénéfice				
	dont relevant du SIEG				
	TOTAL GENERAL		10 706 143,26	11 750 087,56	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024		31/12/2023
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		10 325 754,29	9 586 660,82
70 (net de 709)	Produits des activités		9 156 282,09	9 388 307,44
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives			
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales			
7047	Logements en location - accession et invendus			
7044-7045-7048	Autres	2 484,00		9 983,35
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	9 066 633,61		9 347 743,81
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 344,48		
Autres 708	Autres	85 820,00		30 580,28
71	Production stockée (ou destockage)			
7133	Immeubles en cours			
7135	Immeubles achevés			
72	Production immobilisée			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation		4 000,00	23 333,20
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	4 000,00		23 333,20
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 050 258,34	98 399,66
78157	Provisions pour gros entretien			
78174	Dépréciations de créances			
Autres 781	Autres reprises	1 050 258,34		98 399,66
791	Transferts de charges d'exploitation	99 606,55	99 606,55	67 615,91
751-754-758	Autres produits	15 607,31	15 607,31	9 004,61
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement			
765-766-768	Autres (2)			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			14 259,51
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital :			14 259,51
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			14 259,51
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	10 325 754,29	10 325 754,29	9 600 920,33
	Solde débiteur = perte		380 388,97	2 149 167,23
	dont relevant du SIEG			
	TOTAL GENERAL		10 706 143,26	11 750 087,56
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

I. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence.

II. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- Négociation et mise en œuvre d'un accord majoritaire portant plan de sauvegarde de l'emploi

Face aux difficultés rencontrées par le secteur de la promotion immobilière depuis la fin du 1er trimestre 2023 et à la réduction substantielle des capacités et objectifs d'investissement à court et moyen terme de ses Associés, Arcade-VYV Promotion Sud-Est s'est engagée dans un projet d'évolution en profondeur de son organisation et de sa stratégie de développement, aboutissant à la négociation et à la signature en date du 26/03/2024 d'un accord majoritaire portant un plan de sauvegarde de l'emploi.

Le PSE négocié avec les représentants du personnel visait à adapter les coûts de la structure aux nouvelles projections d'activité et à en variabiliser une partie, tout en préservant au maximum les compétences métiers de la promotion immobilière (développement et montage d'opération) selon trois axes :

- mutualisation de l'ensemble des fonctions support non spécifiques à la promotion immobilière avec l'actionnaire principal SFHE,
- externalisation de la direction commerciale et marketing et réduction du nombre de conseillers commerciaux,
- ajustement des équipes opérationnelles en agences en fonction des prévisions d'activité à moyen terme

Le PSE a ainsi eu pour conséquence la suppression de 18 postes, outre l'arrêt de la mise à disposition par Arcansud à AVPSE de son directeur administratif et financier. Sa mise en œuvre a commencé en mai 2024.

➤ Transformation du système d'information

Le projet de transformation du système d'information mené depuis avril 2022 visait à intégrer l'activité gestion des opérations (locatif et accession) d'AVPSE et du Logis Corse (LGC) dans un environnement commun avec SFHE.

Le projet GOP (Gestion des Opérations) s'est achevé en juin 2024, avec la migration de l'ensemble des opérations de l'ancien système vers le nouveau système d'information. Le chantier de fiabilisation des données et des processus se poursuivra en 2025 dans le cadre du process d'amélioration continue désormais engagé.

➤ Approbation de nouvelles règles de calcul et de perception des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée (RMO) applicables à compter de janvier 2025.

La réforme des règles de calcul et de perception de la RMO approuvée par les instances d'AVPSE et de ses Associés répond à plusieurs objectifs :

- une simplification facilitant les prévisions budgétaires et augmentant leur fiabilité,
- une réduction du coût du développement pour les Associés,
- et un renforcement de la convergence d'intérêts entre AVPSE et ses Associés.

III. CONTINUITE D'ACTIVITE :

Malgré les pertes significatives enregistrées au cours des trois premiers exercices, ayant entraîné la consommation des capitaux propres, la Société poursuivra son activité. Cette poursuite d'activité et le retour à l'équilibre en 2025 sont attendus grâce au soutien de ses actionnaires ainsi qu'à la mise en œuvre en 2024 d'un projet de restructuration et de compression des effectifs.

IV. NOTES SUR LES COMPTES DE L'ACTIF

1) Installations techniques, matériel et outillage et autres Immobilisations corporelles

Ce poste comprend :

- Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 118 639.61€ et se décompose comme suit :

- Frais d'établissement	110 470,00 €
- Logiciel	8 169.61 €
- Les immobilisations corporelles s'élèvent à 345 526.74 € et se décomposent ainsi :

- Installations générales	37 365.35 €
- Matériel informatique	103 275.42 €
- Mobilier de bureau	204 885.97 €

Les installations et aménagements générales sont amortis sur 10 ans.

Le matériel informatique est amorti sur 3 ans.

Le mobilier de bureau est amorti sur 5 ans.

Les amortissements cumulés s'élèvent à la somme de 185 073.21 € dont 82 014.86 € de dotation 2024.

2) Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières concernent les dépôts de garanties des agences du Var et d'Aix en Provence pour un total de 8 239.77 €.

3) Fournisseurs débiteurs

Les fournisseurs débiteurs s'élèvent à la somme de 640.80 €.

4) Créances d'exploitation

La partie Clients autres activités correspond à la maîtrise d'ouvrage déléguée facturée aux SCCV et à la SFHE. Son solde au 31/12/2024 s'élève à 2 328 619.33€.

Les produits non encore facturés correspondent à des frais de commercialisation engagés par AVPSE pour le compte des SCCV et des opérations d'accession SFHE. Celles-ci ont été établies en début d'année 2025, pour 184 240.00€.

5) Autres créances d'exploitation

Les autres créances d'exploitation s'élèvent à 393 888.71 € et se décomposent ainsi :

Avances au personnel :	1 613.03 €
Sécurité Sociale :	9 390.19 €
TVA déductible à déduire :	382 885.49 €

6) Créances diverses

Néant

7) Banques, Etablissements Financiers et Assimilés.

Le solde des comptes bancaires d'un montant total de 2 386 797.69 € se décompose ainsi :

Crédit Agricole Compte Courant	2 386 597.69 €
Compte Expensia cartes bleues	200.00 €

8) Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à la somme de 24 396.57 € et correspondent aux diverses dépenses de fonctionnement enregistrées mais non rattachables à l'exercice.

V. NOTES SUR LES COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le capital est composé de 1 000 parts d'un nominal de 1 000 €, soit un capital de 1 000 000 €. SFHE, la société mère, détient 620 parts pour un montant de 620 000,00 €. Le solde des parts est réparti comme il suit :

- SCCI ARCADE-VYV :	340 parts
- ARCHE IMMOBILIER :	10 parts
- ARCANSUD :	10 parts
- LE LOGIS CORSE :	10 parts
- CROIX ROUGE HABITAT :	10 parts

2) Report à nouveau

Suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2023, le report à nouveau s'élève à 2 420 492.41 €

3) Résultat de l'exercice

Pour l'exercice 2024, le résultat déficitaire s'élève à 380 388.97 €.

4) Provisions

Ce poste comprend :

- La provision pour départ en retraite de 72 092.53 €
- La provision pour Médaille du travail des salariés de 49 200.86 €,
- La provision pour risques liée au plan PSE de 226 853.00 € (reprise de la provision 2023 à hauteur de 968 147 €)
- La provision pour congés payés de 5 351,00 €,
- La provision pour risque en vue de se prémunir d'une condamnation des Prud'hommes pour 250 000,00 €.

La 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 par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

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.

En 2024 :

Le taux de rotation est de 3,41% pour la tranche des moins de 35 ans, de 9,50% pour la tranche de 35 à 55 ans et de 0 % pour les plus de 55 ans.

Le taux d'actualisation est le taux IBOXX Euro Corporates AA10+ au 30 Novembre 2024 : 3,16 %.

Le taux de revalorisation est de 1,36 %,

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

5) Emprunts et dettes financières diverses :

Le compte bancaire Crédit Agricole dispose d'un découvert autorisé d'un million d'euros mais ne présente pas de solde créditeur au 31/12/2024.

6) Dettes d'exploitations :**Dettes fournisseurs**

Les dettes fournisseurs d'un montant de 90 061.06 € se détaillent ainsi :

Les factures de fonctionnement datées principalement du mois de décembre 2024 et réglées au cours du mois de janvier 2025 s'élèvent à 83 727.83 €.

Les charges à payer s'élèvent à la somme de 6 333.23 €

Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales d'un montant de 2 601 921.35 € se détaillent ainsi :

Personnels et comptes rattachés	827 572.25 €
- Provision CP	315 492.25 €
- Provision sur Objectifs / Intéressement	512 080.00 €
Sécurité sociale organisme sociaux	604 076.63 €
Dont URSSAF / Organismes sociaux	328 744.35 €
Charges sociales CP / Intéressement / Objectifs	275 332.28€
Etat	1 170 272.47 €
TVA à décaisser	644 541.00 €
TVA collectée en attente	469 573.72 €
Prélèvement à la source	38 352.75 €
TVS à régler	17 805.00 €

7) Groupe – Associés, opérations faites en commun et en Groupe

Toutes les prestations intra-groupes sont réglementées par des conventions pour chaque entité et chaque type d'assistance.

Ce poste d'un montant total de 3 732 366.83 € se décompose entre les entités du Groupe Arcade VYV.

Avance de SCCI ARCADE VYV	2 000 000,00 €
SFHE	1 496 894.41 €
SCCI ARCADE VYV	261 569.96 €
LA MAISON POUR TOUS	(113 400.00 €)
CROIX ROUGE HABITAT	(206 842.80 €)
CPH	(64 381.20 €)
ARCANSUD	92 844.00 €
ARCADE VYV PROMOTION IDF	(64 044.00 €)
ANTIN RESIDENCES	329 726.46 €

8) Autres Dettes

Les autres dettes d'un montant de 378 950.76 € correspondent à l'appel de fonds en VEFA de la SCCV Font de Mauguio reçu par erreur et reversé à la SFHE en 2025 pour un montant de 378 948.78 € ainsi qu'au solde d'avances faites au Greffe pour 1.98 €.

BILAN - ACTIF

1 Fiche n°1

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				48 688,00	72 282,00
	201 Frais d'établissement	110 470,00	66 282,00	44 188,00		66 282,00
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit			0,00		
	203-205-206-207-2086-232-237 Autres (1)	8 169,61	3 669,61	4 500,00		6 000,00
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				230 405,14	139 718,73
	2111 Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis			0,00		
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 sauf 21315-2135 Constructions locatives (sur sol propre)			0,00		
	214 sauf 21415-2145 Constructions locatives sur sol d'autrui			0,00		
I M M O B I L I S E	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs			0,00		
	215-218 Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	345 526,74	115 121,60	230 405,14		139 718,73
	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00	0,00	
	Immobiliisations corporelles en cours				0,00	0,00
	231 Terrains			0,00		
	2312 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours			0,00		
	2313-2314-2318 Avances et acomptes			0,00		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				8 239,77	18 039,77
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances			0,00		
	2671-2674 Créances rattachées à des participations			0,00		
A C T I F	272 Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741 Prêts participatifs			0,00		
	2781-2782-2783 Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761 - Autres	8 239,77		8 239,77		18 039,77
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	472 406,12	185 073,21	287 332,91	287 332,91	230 040,50
	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 Terrains à aménager			0,00		0,00
	33 Immeubles en cours			0,00		0,00
	Immeubles achevés :					
A C T I F	35 sauf 358 Disponibles à la vente			0,00		0,00
	358 Temporairement loués			0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32 Approvisionnements			0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	640,80		640,80	640,80	15 076,20
	CRÉANCES D'EXPLOITATION				2 906 748,04	6 928 635,80
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.			0,00		0,00
	412 Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414 Clients - autres activités	2 328 619,33		2 328 619,33		6 560 787,19
C I R C U L A N T	415 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416 Clients douteux ou litigieux			0,00		0,00
	418 Produits non encore facturés	184 240,00		184 240,00		10 310,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Autres	393 888,71		393 888,71		357 538,61
	441 Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir			0,00		
	CRÉANCES DIVERSES (3)				0,00	10 947,27
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC			0,00		0,00
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E			0,00		0,00
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers			0,00		0,00
	4615 Opérations d'aménagement			0,00		
C O M P T E S	455-4562-46 (sauf 461-4675-4678) Autres			0,00		10 947,27
	50 Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				2 386 797,69	0,00
	511 Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	5188 Intérêts courus à recevoir			0,00		
	13-54 Banques, établissements financiers et assimilés	2 386 797,69		2 386 797,69		0,00
	486 Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	Charges constatées d'avance	24 396,57		24 396,57	24 396,57	39 500,57
	(II)	5 318 583,10	0,00	5 318 583,10	5 318 583,10	7 014 159,84
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
R E G U L E	169 Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	5 790 989,22	185 073,21	5 605 916,01	5 605 916,01	7 244 200,34

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

Copie certifiée conforme à l'original

Le Président.
H. Cayol.



BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

I Fiche n°2

Exercice au : 31/12/2024

	N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2024		31/12/2023 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX	10	CAPITAL ET RESERVES		1 000 000,00	1 000 000,00
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	1 000 000,00		1 000 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)			
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecarts de réévaluation			
	106	Réserves			
	1061	Réserve légale			
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles			
	10685	Réserves sur cessions immobilières			
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688	Réserves diverses			
	106881	dont relevant du SIEG			
	11	Report à nouveau (a)	-2 420 492,41	-2 420 492,41	-271 325,18
	12	Résultat de l'exercice (a)	-380 388,97	-380 388,97	-2 149 167,23
PROVISIONS	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs		0,00	0,00
		(I)	-1 800 881,38	-1 800 881,38	-1 420 492,41
	15	PROVISIONS		603 497,39	1 532 462,34
	151	Provisions pour risques	482 204,00		1 450 351,00
	1572	Provisions pour gros entretien			
	153-158	Autres provisions pour charges	121 293,39		82 111,34
		(II)	603 497,39	603 497,39	1 532 462,34
DETTES	162	DETTES FINANCIERES (1)		0,00	798 737,62
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction			
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations			
	1647	C. G. L. L. S.			
	1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	165	Autres établissements de crédit			
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1654	Dépôts de garantie des locataires			
	1658	Redevances (location-accession)			
		Autres dépôts			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168	Autres emprunts et dettes assimilées			
	17	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants			798 737,62
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus			
	16883	Intérêts compensateurs			
	229	Droits sur immobilisations		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires			
	2291-2292	Autres droits			
	419	Clients créditeurs		0,00	0,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes			
	Autres 419	Autres			
REGLUL		DETTES D'EXPLOITATION		2 691 982,41	3 063 104,85
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	90 061,06		118 213,27
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers			
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 601 921,35		2 944 891,58
		DETTES DIVERSES		4 111 317,59	3 270 387,94
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations			
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés			
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	3 732 366,83		3 270 387,94
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers			
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	378 950,76		
		Produits constatés d'avance		0,00	0,00
REGLUL	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres			
	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP			
		(III)	6 803 300,00	6 803 300,00	7 132 230,41
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	5 605 916,01	5 605 916,01	7 244 200,34
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		0,00	0,00
		moins d'un an		0,00	798 737,62

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024			31/12/2023 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			10 426 249,18	11 725 608,05
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			3 311 542,36	3 656 275,21
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6095)	Achats non stockés de matières et fournitures		85 533,45	85 533,45	132 936,41
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)				
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs				
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs				
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		92 524,28	92 524,28	97 881,13
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				
616	Primes d'assurances		111 336,04	111 336,04	75 148,45
621	Personnel extérieur à la société		803 835,74	803 835,74	770 256,14
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		185 441,85	185 441,85	83 463,29
623	Publicité, publications, relations publiques		188 974,31	188 974,31	263 480,40
625	Déplacements, missions et réceptions		192 744,87	192 744,87	310 567,22
6285	Redevances		551 626,58	551 626,58	643 674,24
Autres comptes 61 et 62	Autres		1 099 525,24	1 099 525,24	1 278 867,93
63	Impôts, taxes et versements assimilés			207 921,87	193 707,99
631-633	Sur rémunérations		155 385,86	155 385,86	108 378,37
63512	Taxes foncières				
Autres 635-637	Autres		52 536,01	52 536,01	85 329,62
64	Charges de personnel			6 683 748,27	6 526 938,46
641-6481	Salaires et traitements		4 690 778,55	4 690 778,55	4 513 488,27
645-647-6485	Charges sociales		1 992 969,72	1 992 969,72	2 013 450,19
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			203 308,25	1 327 603,21
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Immobilisations locatives				
Reste du 6811	Autres immobilisations		82 014,86	82 014,86	58 526,86
6812	Charges d'exploitation à répartir				
6816	Dépréciations des immobilisations				
68173	Dépréciations des stocks et en-cours				
68174	Dépréciations des créances				
6815	Dotations aux provisions :				
68157	Provisions pour gros entretien				
Autres 6815	Autres provisions		121 293,39	121 293,39	1 269 076,35
65 (sauf 655)	Autres charges			19 728,43	21 083,18
654	Pertes sur créances irrécouvrables				
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		19 728,43	19 728,43	21 083,18
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
	CHARGES FINANCIERES			261 569,96	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		261 569,96	261 569,96	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières				
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			18 324,12	24 479,51
671	Sur opérations de gestion		146,40	146,40	3 000,00
	Sur opérations en capital :			18 177,72	21 479,51
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés				14 259,51
678	Autres		18 177,72	18 177,72	7 220,00
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES		10 706 143,26	10 706 143,26	11 750 087,56
	Solde créditeur = bénéfice				
	dont relevant du SIEG				
	TOTAL GENERAL			10 706 143,26	11 750 087,56
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

Copie certifiée conforme à l'original

Le Président. H. Cayol

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024		31/12/2023
		Détail 3	Totaux partiels 4	5
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		10 325 754,29	9 586 660,82
70 (net de 709)	Produits des activités		9 156 282,09	9 388 307,44
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives			
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales			
7047	Logements en location - accession et invendus			
7044-7045-7048	Autres	2 484,00		9 983,35
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	9 066 633,61		9 347 743,81
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	1 344,48		
Autres 708	Autres	85 820,00		30 580,28
71	Production stockée (ou destockage)			
7133	Immeubles en cours			
7135	Immeubles achevés			
72	Production immobilisée			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation		4 000,00	23 333,20
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation	4 000,00		23 333,20
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 050 258,34	98 399,66
78157	Provisions pour gros entretien			
78174	Dépréciations de créances			
Autres 781	Autres reprises	1 050 258,34		98 399,66
791	Transferts de charges d'exploitation	99 606,55	99 606,55	67 615,91
751-754-758	Autres produits	15 607,31	15 607,31	9 004,61
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement			
765-766-768	Autres (2)			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS			14 259,51
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital :			14 259,51
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			14 259,51
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			
778	Autres			
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	10 325 754,29	10 325 754,29	9 600 920,33
	Solde débiteur = perte		380 388,97	2 149 167,23
	dont relevant du SIEG			
	TOTAL GENERAL		10 706 143,26	11 750 087,56
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2024

I. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence.

II. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

- Négociation et mise en œuvre d'un accord majoritaire portant plan de sauvegarde de l'emploi

Face aux difficultés rencontrées par le secteur de la promotion immobilière depuis la fin du 1er trimestre 2023 et à la réduction substantielle des capacités et objectifs d'investissement à court et moyen terme de ses Associés, Arcade-VYV Promotion Sud-Est s'est engagée dans un projet d'évolution en profondeur de son organisation et de sa stratégie de développement, aboutissant à la négociation et à la signature en date du 26/03/2024 d'un accord majoritaire portant un plan de sauvegarde de l'emploi.

Le PSE négocié avec les représentants du personnel visait à adapter les coûts de la structure aux nouvelles projections d'activité et à en variabiliser une partie, tout en préservant au maximum les compétences métiers de la promotion immobilière (développement et montage d'opération) selon trois axes :

- mutualisation de l'ensemble des fonctions support non spécifiques à la promotion immobilière avec l'actionnaire principal SFHE,
- externalisation de la direction commerciale et marketing et réduction du nombre de conseillers commerciaux,
- ajustement des équipes opérationnelles en agences en fonction des prévisions d'activité à moyen terme

Le PSE a ainsi eu pour conséquence la suppression de 18 postes, outre l'arrêt de la mise à disposition par Arcansud à AVPSE de son directeur administratif et financier. Sa mise en œuvre a commencé en mai 2024.

➤ Transformation du système d'information

Le projet de transformation du système d'information mené depuis avril 2022 visait à intégrer l'activité gestion des opérations (locatif et accession) d'AVPSE et du Logis Corse (LGC) dans un environnement commun avec SFHE.

Le projet GOP (Gestion des Opérations) s'est achevé en juin 2024, avec la migration de l'ensemble des opérations de l'ancien système vers le nouveau système d'information. Le chantier de fiabilisation des données et des processus se poursuivra en 2025 dans le cadre du process d'amélioration continue désormais engagé.

➤ Approbation de nouvelles règles de calcul et de perception des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée (RMO) applicables à compter de janvier 2025.

La réforme des règles de calcul et de perception de la RMO approuvée par les instances d'AVPSE et de ses Associés répond à plusieurs objectifs :

- une simplification facilitant les prévisions budgétaires et augmentant leur fiabilité,
- une réduction du coût du développement pour les Associés,
- et un renforcement de la convergence d'intérêts entre AVPSE et ses Associés.

III. CONTINUITE D'ACTIVITE :

Malgré les pertes significatives enregistrées au cours des trois premiers exercices, ayant entraîné la consommation des capitaux propres, la Société poursuivra son activité. Cette poursuite d'activité et le retour à l'équilibre en 2025 sont attendus grâce au soutien de ses actionnaires ainsi qu'à la mise en œuvre en 2024 d'un projet de restructuration et de compression des effectifs.

IV. NOTES SUR LES COMPTES DE L'ACTIF

1) Installations techniques, matériel et outillage et autres Immobilisations corporelles

Ce poste comprend :

- Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 118 639.61€ et se décompose comme suit :

- Frais d'établissement	110 470,00 €
- Logiciel	8 169.61 €
- Les immobilisations corporelles s'élèvent à 345 526.74 € et se décomposent ainsi :

- Installations générales	37 365.35 €
- Matériel informatique	103 275.42 €
- Mobilier de bureau	204 885.97 €

Les installations et aménagements générales sont amortis sur 10 ans.

Le matériel informatique est amorti sur 3 ans.

Le mobilier de bureau est amorti sur 5 ans.

Les amortissements cumulés s'élèvent à la somme de 185 073.21 € dont 82 014.86 € de dotation 2024.

2) Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières concernent les dépôts de garanties des agences du Var et d'Aix en Provence pour un total de 8 239.77 €.

3) Fournisseurs débiteurs

Les fournisseurs débiteurs s'élèvent à la somme de 640.80 €.

4) Créances d'exploitation

La partie Clients autres activités correspond à la maîtrise d'ouvrage déléguée facturée aux SCCV et à la SFHE. Son solde au 31/12/2024 s'élève à 2 328 619.33€.

Les produits non encore facturés correspondent à des frais de commercialisation engagés par AVPSE pour le compte des SCCV et des opérations d'accession SFHE. Celles-ci ont été établies en début d'année 2025, pour 184 240.00€.

5) Autres créances d'exploitation

Les autres créances d'exploitation s'élèvent à 393 888.71 € et se décomposent ainsi :

Avances au personnel :	1 613.03 €
Sécurité Sociale :	9 390.19 €
TVA déductible à déduire :	382 885.49 €

6) Créances diverses

Néant

7) Banques, Etablissements Financiers et Assimilés.

Le solde des comptes bancaires d'un montant total de 2 386 797.69 € se décompose ainsi :

Crédit Agricole Compte Courant	2 386 597.69 €
Compte Expensia cartes bleues	200.00 €

8) Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à la somme de 24 396.57 € et correspondent aux diverses dépenses de fonctionnement enregistrées mais non rattachables à l'exercice.

V. NOTES SUR LES COMPTES DU PASSIF

1) Capital

Le capital est composé de 1 000 parts d'un nominal de 1 000 €, soit un capital de 1 000 000 €. SFHE, la société mère, détient 620 parts pour un montant de 620 000,00 €. Le solde des parts est réparti comme il suit :

- SCCI ARCADE-VYV :	340 parts
- ARCHE IMMOBILIER :	10 parts
- ARCANSUD :	10 parts
- LE LOGIS CORSE :	10 parts
- CROIX ROUGE HABITAT :	10 parts

2) Report à nouveau

Suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2023, le report à nouveau s'élève à 2 420 492.41 €

3) Résultat de l'exercice

Pour l'exercice 2024, le résultat déficitaire s'élève à 380 388.97 €.

4) Provisions

Ce poste comprend :

- La provision pour départ en retraite de 72 092.53 €
- La provision pour Médaille du travail des salariés de 49 200.86 €,
- La provision pour risques liée au plan PSE de 226 853.00 € (reprise de la provision 2023 à hauteur de 968 147 €)
- La provision pour congés payés de 5 351,00 €,
- La provision pour risque en vue de se prémunir d'une condamnation des Prud'hommes pour 250 000,00 €.

La 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 par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

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.

En 2024 :

Le taux de rotation est de 3,41% pour la tranche des moins de 35 ans, de 9,50% pour la tranche de 35 à 55 ans et de 0 % pour les plus de 55 ans.

Le taux d'actualisation est le taux IBOXX Euro Corporates AA10+ au 30 Novembre 2024 : 3,16 %.

Le taux de revalorisation est de 1,36 %,

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

5) Emprunts et dettes financières diverses :

Le compte bancaire Crédit Agricole dispose d'un découvert autorisé d'un million d'euros mais ne présente pas de solde créditeur au 31/12/2024.

6) Dettes d'exploitations :
Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs d'un montant de 90 061.06 € se détaillent ainsi :

Les factures de fonctionnement datées principalement du mois de décembre 2024 et réglées au cours du mois de janvier 2025 s'élèvent à 83 727.83 €.

Les charges à payer s'élèvent à la somme de 6 333.23 €

Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales d'un montant de 2 601 921.35 € se détaillent ainsi :

Personnels et comptes rattachés	827 572.25 €
- Provision CP	315 492.25 €
- Provision sur Objectifs / Intéressement	512 080.00 €
Sécurité sociale organisme sociaux	604 076.63 €
Dont URSSAF / Organismes sociaux	328 744.35 €
Charges sociales CP / Intéressement / Objectifs	275 332.28€
Etat	1 170 272.47 €
TVA à décaisser	644 541.00 €
TVA collectée en attente	469 573.72 €
Prélèvement à la source	38 352.75 €
TVS à régler	17 805.00 €

7) Groupe – Associés, opérations faites en commun et en Groupe

Toutes les prestations intra-groupes sont réglementées par des conventions pour chaque entité et chaque type d'assistance.

Ce poste d'un montant total de 3 732 366.83 € se décompose entre les entités du Groupe Arcade VYV.

Avance de SCCI ARCADE VYV	2 000 000,00 €
SFHE	1 496 894.41 €
SCCI ARCADE VYV	261 569.96 €
LA MAISON POUR TOUS	(113 400.00 €)
CROIX ROUGE HABITAT	(206 842.80 €)
CPH	(64 381.20 €)
ARCANSUD	92 844.00 €
ARCADE VYV PROMOTION IDF	(64 044.00 €)
ANTIN RESIDENCES	329 726.46 €

8) Autres Dettes

Les autres dettes d'un montant de 378 950.76 € correspondent à l'appel de fonds en VEFA de la SCCV Font de Mauguio reçu par erreur et reversé à la SFHE en 2025 pour un montant de 378 948.78 € ainsi qu'au solde d'avances faites au Greffe pour 1.98 €.
