



Améliorer
par la vie
l'habitat

trois con vic tions

1 LOGEMENT ET SANTÉ SONT INDISSOCIABLES

Le logement est même un déterminant de santé fondamental, une condition essentielle à la vie de chacun.

Personne ne doit être laissé sur le bord de la route et les réponses apportées doivent prendre en compte les parcours de vie pour agir efficacement et accompagner chacun, sans exclusion.

2 L'HABITAT DOIT ÊTRE INNOVANT

Il doit être plus intelligent, plus connecté et plus durable pour s'adapter à l'évolution des modes de vie et des usages (allongement de l'espérance de vie, évolution des modèles de famille) et répondre aux grands enjeux de notre planète, notamment en matière de développement durable et de climat.

3 LA PRIORITÉ EST DONNÉE À L'HUMAIN

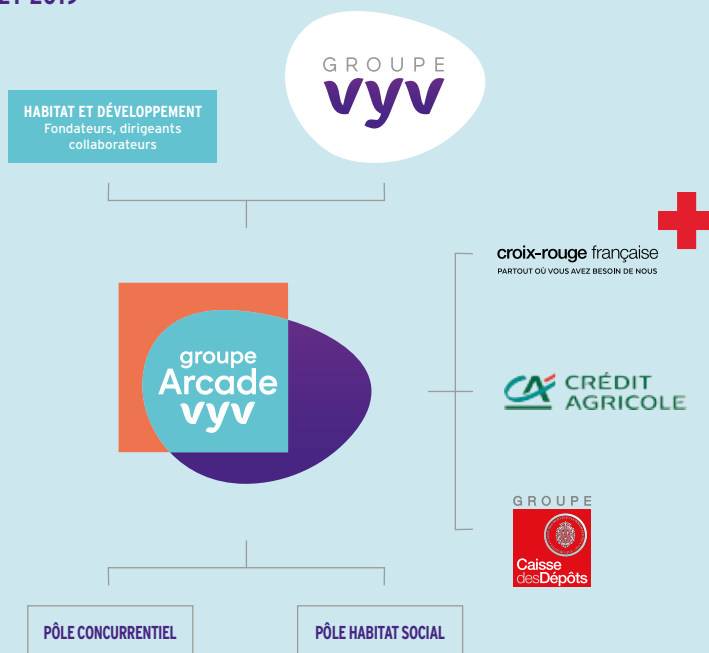
La France n'est pas un territoire uniforme. L'ancrage local et la prise en compte de ses spécificités sont la garantie d'une réponse de proximité adaptée et pertinente. Cette présence au plus près des territoires permet de placer l'humain au cœur de son action, et de penser l'habitat social selon des besoins concrets.

som ma re

Organigramme du Pôle Habitat Social	p2
Rapport de gestion	p3
I. Activité, résultats et situation financière de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation	p3
II. Chiffres clés	p6
Comptes consolidés	p10
I. Annexes aux comptes consolidés	p12
II. Notes sur l'actif du bilan	p15
III. Notes sur le passif du bilan	p17
IV. Notes sur le compte de résultat	p18
V. Autres informations	p19
VI. Évolution du périmètre	p20
Rapport des commissaires aux comptes	p22
Données sociales	p24
Déclaration consolidée de performance extra-financière	p26

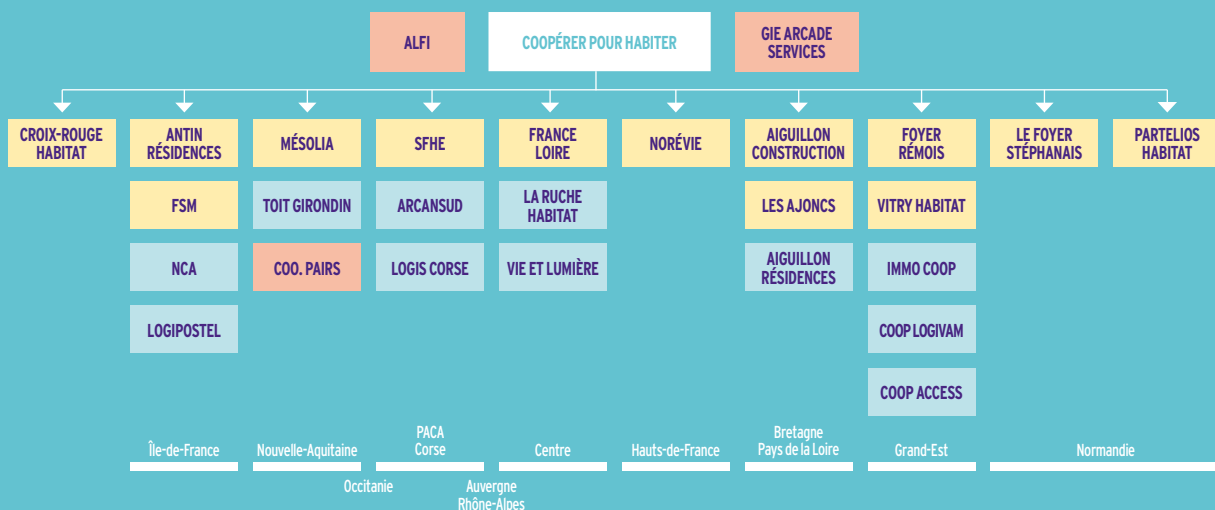
ACTIONNARIAT DU GROUPE ARCADE-VYV

AU 1^{ER} JUILLET 2019



ORGANIGRAMME DU PÔLE HABITAT SOCIAL

AU 31 DÉCEMBRE 2018



RAPPORT DE GESTION

Au plan législatif, la loi ELAN (Loi Évolution du Logement et Aménagement Numérique) dont un volet concerne la réorganisation du mouvement Hlm a été publiée le 24 novembre 2018. Celle-ci prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2021 et sauf exception, tout organisme de logement social (OLS) qui gère moins de 12 000 logements devra appartenir à un groupe d'OLS. Un groupe d'OLS est : soit un ensemble de sociétés contrôlées (majoritairement ou conjointement) au sens de l'article L.233-3 du code de commerce, soit un ensemble constitué d'une Société de Coordination SAC. Le Groupe a choisi la 1^{re} modalité.

Les ESH convergent en grande majorité vers une agrégation en entités ou groupes capitalistiques puissants à configuration nationale ou pluri-régionale. Les Oph et Coop Hlm locatives soucieux de privilégier le lien avec un actionariat très local privilégient la constitution de groupes locaux ou régionaux constitués au travers de SAC. Le Groupe a choisi de conforter son modèle pragmatique et efficient qui s'appuie sur des sociétés autonomes localement et des entités locales ou nationales favorisant son rayonnement, la coopération et l'efficacité au service de la mission d'intérêt général.

Au plan financier, l'année 2018 est la première année d'application de la réduction de loyer de solidarité à laquelle il faut ajouter, la cotisation additionnelle à la CGLLS, l'arrêt du dispositif de mutualisation ainsi que l'augmentation de la TVA de 4,5 % sur les investissements locatifs. L'ensemble de ces mesures représentent un manque à gagner de 20 millions sur les résultats du Groupe et imposent une transformation de notre modèle économique. Des mesures compensatoires essentiellement centrées sur de l'allongement de dette et des possibilités d'emprunts avec différé d'amortissement couplées à un élargissement des possibilités de vente Hlm viendront temporairement en limiter les effets à partir de 2019.

En 2018, le Groupe a continué à grandir et à conforter son implantation territoriale.

Nous avons complété notre maillage territorial en transférant dans des coopératives dédiées pour l'Île-de-France et le sud, filiales des ESH du territoire, la promotion immobilière jusque-là centralisée dans un GIE. Ce nouveau couple « ESH-Coop » est un accélérateur du développement de l'activité promotion sur son territoire au service des ESH du Groupe, mais également à celui d'autres OLS du territoire et des accédants à la propriété car l'accès représente 18 % des mises en chantier.

Des accords ont été signés en Île-de-France avec **FSM** (les Foyers de Seine & Marne) et dans la région Centre avec **Loir & Cher Logement**. Dans les Pyrénées Orientales, la participation détenue dans Roussillon Habitat a été revendue

au Conseil départemental afin de faciliter la fusion de cet ESH avec l'office départemental permettant ainsi d'atteindre le seuil des 12 000 logements.

Le Groupe a livré **4 046 nouveaux logements** et mis en chantier **4 735** logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à **156 283 logements**.

Le Groupe a attribué **18 525 logements** afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant plus de **300 000 personnes**.

L'effectif du Groupe a progressé pour atteindre **2 135 collaborateurs**.

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

I. ACTIVITÉ, RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE L'ENSEMBLE CONSTITUÉ PAR LES ENTREPRISES COMPRIS DANS LA CONSOLIDATION

PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

La Société d'Hlm COOPÉRER POUR HABITER (CPH) est la société consolidante des ESH et Coopératives Hlm du Groupe Arcade-VYV qui comprend au 31 décembre 2018 :

- Treize ESH ;
- Huit coopératives ;
- Cent vingt-quatre SCI de construction-vente ;
- Un GIE ;
- Une association.

ACTIVITÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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

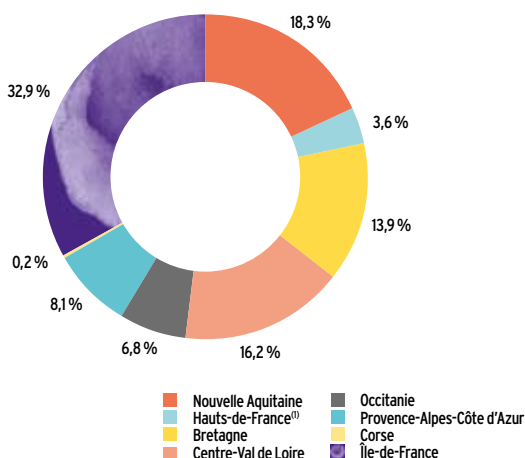
GESTION DU PATRIMOINE

Les nouvelles sociétés entrées dans le périmètre en 2017 et 2018 sont mises en équivalence et seule leur quote-part de résultat est intégrée dans les comptes consolidés.

Les revenus locatifs consolidés n'intègrent donc pas les loyers de ces entités et s'élèvent à **477 millions d'euros** en progression de 1,3 % par rapport à 2017. Toutefois, la réduction de loyer de solidarité mise en place pour la première fois en 2018 impacte négativement les loyers de 14 millions.

Sans celle-ci, les loyers auraient progressé de 4,2 % grâce à la livraison de 3 098 nouveaux logements locatifs.

La répartition géographique de ces revenus est la suivante :



(1) Intégration de Norvège à 30 %

Le ratio de recouvrement s'établit à 98,3 % en baisse par rapport à 2017 : 98,8 %. La rotation continue à baisser régulièrement : celle-ci s'élevait à 9,0 % en 2017 et à **8,5 %** en 2018. Enfin, le pourcentage d'allocataires APL déjà à un niveau élevé (**49 %** fin 2017), continue à augmenter (**49,3%**) traduisant le faible niveau de ressources des habitants logés.

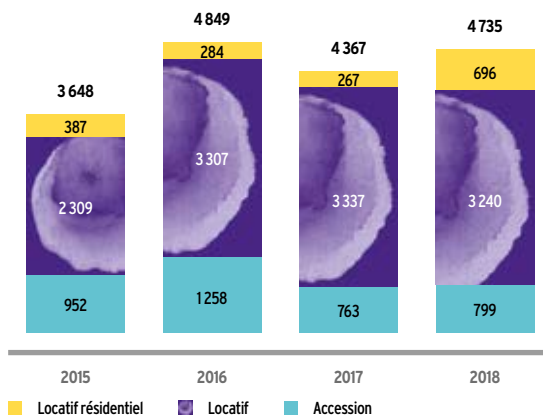
Pour l'année 2018, les dépenses en maintenance de patrimoine des logements et foyers, au titre de l'entretien courant, du gros entretien, de la réhabilitation, amélioration et remplacements de composants, sont restées à un niveau élevé : **161 millions**.

La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat consolidé du Groupe s'élève à **65 millions** en baisse de 13 millions par rapport à 2017 (78 millions). Cette baisse doit être comparée à l'impact de **20 millions** des mesures liées à la loi de finance 2018.

Grâce à la mise en place du plan « Croissance et performance », visant à accroître notre développement tout en maîtrisant notre coût de gestion en s'appuyant sur les possibilités nouvelles offertes par les outils numériques et la mobilisation de l'ensemble des salariés, nous avons déjà compensé cet impact de 35 %, sachant que les principales compensations financières liées à la dette – compte tenu du temps nécessaire à leur mise en œuvre – ne produiront leur plein effet que sur 2019.

PROMOTION IMMOBILIÈRE

Le Groupe a poursuivi une **activité soutenue de mise en chantier** tant en locatif qu'en accession sociale.



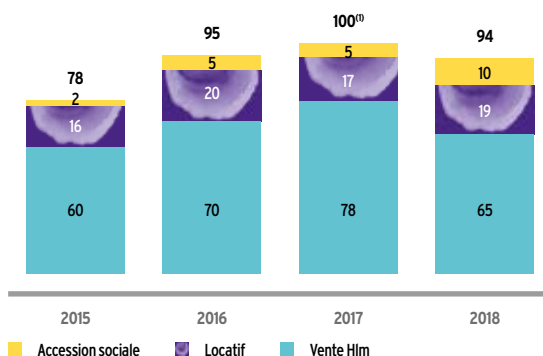
Le chiffre d'affaires de l'activité accession s'élève à 148 millions d'euros, stable par rapport à 2017 (149 millions). La marge 2018 de cette activité (6 %) retrouve son niveau habituel après une chute en 2017 (3 %) et ceci explique le doublement de la contribution de cette activité au résultat du Groupe (de 5 millions en 2017 à 10 millions en 2018). 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 2015 et 2016 et non celle de 2018.

LA VENTE DE PATRIMOINE

En 2018, **280 logements** ont été vendus contre 314 en 2017. Ces ventes qui représentent moins de 0,5 % du patrimoine du Groupe ont généré une contribution au résultat de **19 millions** à comparer à 17 millions en 2017.

Le produit de la vente de patrimoine est entièrement réinvesti.

SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES RÉSULTATS (EN MILLIONS D'EUROS)



(1) 2017 comprend 7 M€ de résultat locatif dus à la variation de périmètre

Ces résultats confortent la solidité de la structure financière du Groupe.

BILAN CONSOLIDÉ

(EN MILLIONS D'EUROS)

ACTIF	2018	2017	VARIATION
Immobilisations locatives	6 091	5 792	299
Autres immobilisations	50	47	3
Immobilisations financières	118	114	4
ACTIF IMMOBILISÉ	6 259	5 953	306
Stocks	234	244	<10>
Clients	157	160	<3>
Autres créances	169	173	<4>
Trésorerie	390	322	68
Comptes de régularisation	8	8	–
TOTAL	7 217	6 861	356
PASSIF	2018	2017	VARIATION
Capital et réserves	1 250	1 149	101
Résultats	94	100	<6>
Situation nette	1 344	1 249	95
Subv Investissement	703	690	13
FONDS PROPRES	2 047	1 939	108
Provisions	71	72	<1>
Dettes financières locatives	4 568	4 299	269
Dettes financières accession	100	100	–
Autres dettes	264	284	<20>
Comptes de régularisation	167	167	–
TOTAL	7 217	6 861	356

Le total bilan augmente de 356 millions et dépasse les **7 milliards d'euros**. Cette augmentation est liée à la progression continue de l'investissement locatif en augmentation de 299 millions par rapport à 2017 (+ 5 %), financé par une augmentation de l'endettement locatif de 269 millions. L'endettement accession composé de crédits promoteur court terme reste stable à 100 millions sur cette activité dont le chiffre d'affaires est resté stable par rapport à 2017. La marge brute d'autofinancement 2018 s'élève à **204 millions**, en baisse par rapport à 2017 (209 millions). L'**autofinancement Hlm baisse à 43 millions** (51 millions en 2017) mais là encore cette baisse de 8 millions est une bonne performance si on la compare à l'impact de 20 millions des mesures liées à la loi de finance 2018. Enfin la trésorerie nette des concours bancaires reste stable à **127 millions**.

ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

ÉVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT DU GROUPE

La société Habitat Développement a voté le 29 janvier 2019 la création de la société Groupe Arcade-VYV qui deviendra en 2019 le nouvel actionnaire de référence de CPH. L'ambition de ce projet est la constitution d'un acteur leader du secteur de l'habitat social en France, affirmant l'**autonomie de chacune de ses entités** et sa capacité à contribuer au **développement des territoires**, et promouvant un modèle d'opérateur fortement différencié, **plaçant l'humain au cœur de l'enjeu de l'habitat**, en adéquation avec la volonté partagée de ses actionnaires d'**accompagner**

les personnes tout au long de leur parcours de vie. Ce partenariat regroupe autour d'Habitat Développement et du Groupe VYV, quatre acteurs engagés depuis plusieurs années dans le développement de l'habitat social sur l'ensemble des territoires français : **le Groupe Crédit Agricole, la Croix-Rouge française, Action Logement et le Groupe Caisse des Dépôts**.

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE ET PERSPECTIVES 2019

En 2019, le Groupe entrera en discussion afin de consolider son périmètre pour faire évoluer en catégorie 1 les participations qui ne le sont pas, permettant d'envisager un contrôle conjoint et de répondre ainsi aux nouvelles dispositions de la loi ELAN.

Son modèle agile et évolutif permettra de créer de nouveaux partenariats et d'accueillir de nouveaux entrants pour se développer, grandir, et atteindre une taille critique sur un plus grand nombre de territoires. Son nouvel actionariat lui conférera un positionnement unique et inédit permettant d'accélérer ce développement et de poursuivre sa politique d'investissements, ambitieuse tant en réhabilitations qu'en neuf.

Sa stratégie repose sur deux piliers : **la croissance et la performance**.

En ce qui concerne la croissance, les ambitions du Groupe à **cinq ans** sont les suivantes : 30 000 nouvelles attributions par an, **10 000** logements produits par an, **1,6 md€** d'investissement sur les territoires.

Le Groupe devra aussi accroître sa performance en développant sa capacité à gérer progressivement plus de logements à effectif constant. Par ailleurs, un vaste plan de transformation numérique centré sur la satisfaction client est élaboré, visant à renforcer son efficacité et à simplifier les procédures pour favoriser les actions à forte valeur ajoutée. Il sera également attentif à examiner la pertinence de chaque euro investi ou dépensé, et à accélérer la vente de patrimoine, par des mécanismes novateurs, pour financer sa croissance.

L'ingénierie et l'innovation sur la dette font partie des leviers importants pour accroître la performance. Enfin, la baisse des prix de revient des opérations est une des priorités dans le nouvel environnement économique du secteur et est un facteur clé pour maintenir le même niveau élevé de production. L'OFS (organisme de foncier solidaire) représente un levier important pour atteindre cet objectif.

Le Groupe a la chance de pouvoir compter sur des **équipes compétentes, solidaires et engagées**, pour réussir la transformation imposée par le Gouvernement, pour construire ensemble le monde Hlm de demain.

Et il a le devoir d'appréhender cette transformation comme une opportunité à saisir, d'en faire un atout qui puisse lui permettre d'exercer durablement sa mission de service d'intérêt général, et ainsi d'offrir à ses clients la possibilité de construire leur parcours de vie grâce aux logements et services qu'il leur apporte.

CHIFFRES CLÉS 2018

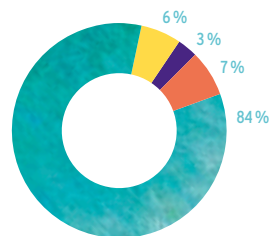
PATRIMOINE TOTAL

156 283

LOGEMENTS DONT

142 880
logements
locatifs

13 403
équivalents-logements

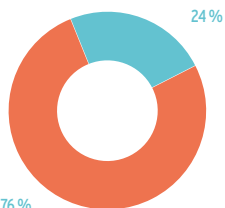


RÉPARTITION PAR TYPES DE LOGEMENTS

- Part de logements très sociaux (PLAI)
- Part de logements sociaux (PLUS)
- Part de logements sociaux intermédiaires (PLS)
- Autres

4 046

LOGEMENTS LIVRÉS DONT



- Part de logements locatif
- Part de logements accession



798 M€

DE CHIFFRE D'AFFAIRES*



DONT

82 %

ISSU DES LOYERS
DES LOGEMENTS LOCATIFS

*Total des chiffres d'affaires sociaux (hors charges récupérables)

1 Mds€

INVESTISSEMENT
SUR LE TERRITOIRE

EFFECTIF MOYEN DU GROUPE

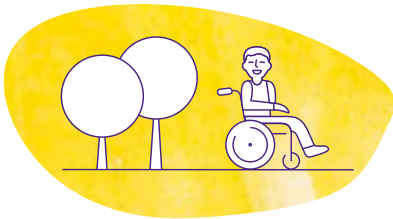
2 135



DONT

46 %

PART DE FEMMES POUR LES CATÉGORIES « CADRES, CADRES DIRIGEANTS ET DIRECTEURS » (CDI UNIQUEMENT)



98

NOMBRE DE PERSONNES PHYSIQUES RECONNUES TRAVAILLEURS HANDICAPÉS EMPLOYÉS DURANT L'ANNÉE

ÉCART MOYEN DE RÉMUNÉRATION ENTRE HOMME ET FEMME, PAR CATÉGORIE RATIO H/F

Ouvriers de maintenance	1,12
Personnel de proximité	0,99
Employés administratifs	1,00
Agents de maîtrise	0,99
Cadres	1,04
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	1,08

4 735

LOGEMENTS MIS EN CHANTIER

DONT

3 936
LOGEMENTS LOCATIFS

799
LOGEMENTS ACCESSION

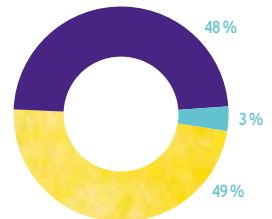


CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE

67 001
logements
A, B ou C

65 020
logements
D à G

4 326
logements pour lesquels
les données ne sont pas
disponibles



SOIT, EN % DU PATRIMOINE

- Logements A, B ou C
- Logements D à G
- Données non disponibles

NIVEAU MOYEN DES LOYERS (PAR M² PAR MOIS)

Parc « Très social »
(PLAI)



Hors IdF IdF

Parc « Social »
(PLUS)



Hors IdF IdF

Parc « Social Intermédiaire » (PLS)



Hors IdF IdF

LOYER MOYEN (PAR MOIS) POUR UNE SURFACE MOYENNE, HORS CHARGES LA SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EST DE 68,7 M² (SOURCE : INSEE*)

Parc « Très social »
(PLAI)



Hors IdF IdF

Parc « Social »
(PLUS)



Hors IdF IdF

Parc « Social Intermédiaire » (PLS)



Hors IdF IdF

*Les conditions de logement en France, édition 2017, Insee Références.



1,04 €

MONTANT MOYEN MENSUEL DES CHARGES
RÉCUPÉRABLES (PAR M² PAR MOIS)

0,57 %

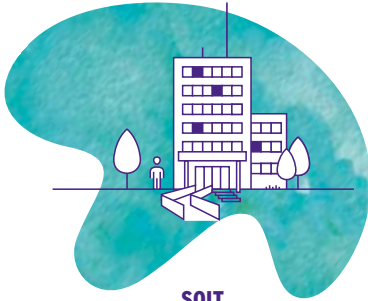
D'ÉVOLUTION ANNUELLE

-1,5 %

D'ÉVOLUTION ANNUELLE,
HORS COÛTS DE CHAUFFAGE

35 558

**LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX PERSONNES
À MOBILITÉ RÉDUITE**



SOIT
24%
DU PARC LOCATIF

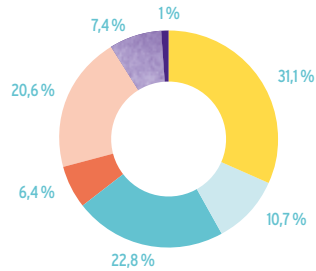


82,8%

**DES LOCATAIRES SE DÉCLARANT
SATISFAITS OU TRÈS SATISFAITS
DU SERVICE RENDU**
(moyenne pondérée par le nombre
de logements gérés sur l'ensemble des ESH)

21 538

PLACES EN HABITAT SPÉCIFIQUE



**RÉPARTITION
PAR PUBLIC CIBLE**

- Étudiants (résidences universitaires)
- Personnes âgées autonomes
- Personnes âgées dépendantes
- Personnes handicapées
- Travailleurs (FJT, FTM)
- Ménages en situation de fragilité (CHRS, résidences sociales...)
- Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)

**SOUTIEN À L'ACCÈS
À LA PROPRIÉTÉ**

436

**LOGEMENTS VENDUS
(« VENTE HLM »)**



**DONT
68%**
DE LOGEMENTS VENDUS
À DES LOCATAIRES DES ORGANISMES
DU GROUPE

COMPTES CONSOLIDÉS

COOPÉRER POUR HABITER

BILAN CONSOLIDÉ (EN MILLIERS D'EUROS)

ACTIF	2018			2017
	MONTANT BRUT	AMORT & PROVISIONS	MONTANT NET	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	52 731	20 784	31 947	30 989
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Immeubles de rapport	7 907 854	1 846 031	6 061 823	5 763 041
Autres immobilisations corporelles	94 662	47 104	47 558	45 588
IMMOBILISATIONS				
Prêts accession				
Autres immobilisations financières	6 781	247	6 534	6 883
Titres des sociétés ME	110 804		110 804	106 796
ACTIF IMMOBILISÉ	8 172 832	1 914 166	6 258 666	5 953 297
ACTIF CIRCULANT				
Stocks	236 559	2 592	233 967	244 119
Clients et comptes rattachés	149 684	2 397	147 287	150 885
Clients douteux	43 292	33 215	10 077	9 212
Autres créances	172 097	2 895	169 202	173 179
Valeurs mobilières de placement	3 312		3 312	7 723
Disponibilités	386 410		386 410	314 390
ACTIF CIRCULANT	991 354	41 099	950 255	899 508
COMPTES DE RÉGULARISATION				
Charges à répartir	7 979		7 979	7 990
TOTAL	9 172 165	1 955 265	7 216 900	6 860 795

PASSIF	2018	2017
Capital	130	130
Réserves	1 249 498	1 148 603
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>	178 365	164 626
Résultat	93 953	99 888
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>	12 797	12 884
SITUATION NETTE	1 343 582	1 248 621
Subventions d'investissement locatif	703 362	690 286
CAPITAUX PROPRES	2 046 944	1 938 907
Provisions pour gros entretiens	27 078	24 625
Provisions pour risques et charges	43 678	47 413
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	70 756	72 038
Emprunts activité locative	4 568 145	4 298 914
Emprunts activité accession	99 687	99 828
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	86 815	89 784
Dettes fiscales et sociales	86 627	92 214
Dettes sur immobilisations	79 256	96 455
Autres dettes	11 516	5 269
DETTES	4 932 046	4 682 464
COMPTES DE RÉGULARISATION		
Produits constatés d'avance	167 154	167 386
TOTAL	7 216 900	6 860 795

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ (EN MILLIERS D'EUROS)

	2018	2017
Produits d'opérations de promotion	142 729	142 161
Loyers	464 768	466 879
Autres prestations	17 621	11 118
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	625 118	620 158
Production stockée	<21 230>	9 164
Production immobilisée	10 687	20 782
Subvention d'exploitation et d'investissement	25 892	24 836
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges	37 983	35 287
Autres produits	2 550	3 770
PRODUITS D'EXPLOITATION	681 000	713 997
Charges sur opérations de promotion	106 485	131 915
Variation stock promotion	<11 701>	<3 040>
Travaux sur immeubles de rapport	54 025	56 741
Autres achats et charges externes	64 854	59 483
Impôts, taxes et versements assimilés	52 551	50 916
Salaires et traitements	57 041	57 373
Charges sociales	26 686	26 936
Dotations aux amortissements	150 794	144 509
Dotation aux provisions pour gros entretien	9 335	5 719
Dotation aux provisions sur créances clients	10 216	11 949
Autres dotations aux provisions	13 538	24 411
Autres charges	6 714	5 758
CHARGES D'EXPLOITATION	540 538	572 670
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	140 462	141 327

	2018	2017
Produits financiers de placement	2 274	2 301
Reprise sur provisions et transfert de charges	94	148
PRODUITS FINANCIERS	2 368	2 449
Dotations financières	1 905	2 940
Intérêts et charges financières	64 178	63 077
CHARGES FINANCIÈRES	66 083	66 017
RÉSULTAT FINANCIER	<63 715>	<63 568>
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT	76 747	77 759
Sur opération de gestion	12 285	11 312
Sur opération en capital	38 916	40 922
Reprise sur provisions et transfert de charges	7 051	8 679
PRODUITS EXCEPTIONNELS	58 252	60 913
Sur opération de gestion	11 656	10 220
Sur opération en capital	22 886	23 868
Dotations exceptionnelles aux amortissements	8 640	8 315
CHARGES EXCEPTIONNELLES	43 182	42 403
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	15 070	18 510
Participation des salariés	<2 335>	<2 519>
Impôts sur les bénéfices	<2 010>	<1 006>
Résultat des sociétés mises en équivalence	6 481	7 144
Résultat hors Groupe	81 156	87 004
Résultat part du Groupe	12 797	12 884
RÉSULTAT GLOBAL	93 953	99 888

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS (EN MILLIERS D'EUROS)

	2018
Marge Brute d'Autofinancement	204 037
Dividendes reçus de mises en équivalence	149
Variation du BFR lié à l'activité	12 521
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	216 707
Acquisitions d'immobilisations	<493 787>
Cessions d'immobilisations	35 980
Incidence des variations de périmètre	3 165
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS	<454 642>

	2018
Dividendes versés par la société mère	7
Dividendes versés aux minoritaires	<163>
Augmentations (réductions) de capital	86
Subventions d'investissements reçues	35 379
Émissions d'emprunts	574 740
Remboursements d'emprunts	<304 505>
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT⁽¹⁾	305 544
VARIATIONS DE TRÉSORERIE (A) = (C) - (B)	67 609
Trésorerie d'ouverture (B)	322 113
Trésorerie de clôture (C)	389 722

(1) Dont le crédit promoteur qui correspond à des préfinancements à court terme.

I. ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

INTRODUCTION

La Société d'Hlm COOPÉRER POUR HABITER (CPH) est la société consolidante des ESH et Coopératives Hlm du Groupe Arcade-VYV qui comprend :

- Treize ESH ;
- Huit coopératives ;
- Cent vingt-quatre SCI de construction-vente ;
- Un GIE ;
- Une association.

1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1. ACTIVITÉ ET ÉVOLUTION DES OPÉRATIONS

Le Groupe a livré **4 046 nouveaux logements** et mis en chantier **4 735 logements** nouveaux.

Le patrimoine s'élevé aujourd'hui à **156 283 logements**.

Le Groupe a attribué **18 525 logements** afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant **plus de 300 000 personnes**.

L'effectif du Groupe a progressé pour atteindre **2 135 collaborateurs**.

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

2. AUTRES ÉVÉNEMENTS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Au plan législatif, la loi ELAN (Loi Évolution du Logement et Aménagement Numérique) dont un volet concerne la réorganisation du mouvement Hlm a été publiée en novembre 2018. Celle-ci prévoit qu'à compter du 1^{er} janvier 2021, tout OLS qui gère moins de 12 000 logements devra appartenir à un groupe d'organismes de logement social (OLS). Un groupe d'OLS est soit un ensemble de sociétés contrôlées (majoritairement ou conjointement) au sens du III de l'article L.233-3 du code de commerce soit un ensemble constitué d'une Société de Coordination. Le groupe a choisi la 1^{re} modalité.

Au plan financier, l'année 2018 est la première année d'application de la réduction de loyer de solidarité à laquelle il faut ajouter, la cotisation additionnelle à la CGLLS, l'arrêt du dispositif de mutualisation ainsi que l'augmentation de la TVA de 4,5 % sur les investissements locatifs. L'ensemble de ces mesures représentent un manque à gagner de 20 millions sur les résultats du groupe.

En 2018, le Groupe a continué à grandir et à conforter son implantation territoriale.

Nous avons complété notre maillage territorial en transférant dans des coopératives dédiées pour l'Île-de-France et le sud, filiales des ESH du territoire, la promotion immobilière jusque-là centralisée dans un GIE. Ce nouveau couple « ESH-Coop » est un accélérateur du développement de l'activité promotion sur son territoire au service des ESH du groupe, mais également à celui d'autres OLS du territoire et des accédants à la propriété car l'accès représente 18 % des mises en chantier.

Des accords ont été signés en Île-de-France avec **FSM** (les Foyers de Seine & Marne) et dans la région Centre avec **Loir & Cher Logement**. Dans les Pyrénées Orientales la participation détenue dans Roussillon Habitat a été revendue au Conseil départemental afin de faciliter la fusion de cet ESH avec l'office départemental permettant ainsi d'atteindre le seuil des 12 000 logements.

2. PRINCIPES COMPTABLES ET RÈGLES DE CONSOLIDATION

1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes consolidés ont été établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en France (Règlement n°99-02 du Comité de la Réglementation Comptable).

2. MODALITÉS DE CONSOLIDATION

2.1.1. 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.

Le GIE Arcade Services et l'association ALFI, sociétés ad hoc, sont intégrées de manière globale.

Les Sociétés en Nom Collectif et Sociétés Civiles Immobilières ne sont pas consolidées lorsque le total du bilan est inférieur à 100 K€ et qu'il n'y a plus de stocks et plus de provisions pour risques.

La quote-part des résultats de ces sociétés est prise en compte dans la ligne « Résultats sur opérations sur sociétés transparentes » du compte de résultat.

2.1.2. Devise de consolidation et date de clôture

La société CPH et ses filiales ne détiennent aucune société étrangère.

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

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes le 31 décembre.

3. MÉTHODES ET RÈGLES D'ÉVALUATION

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

Les comptes consolidés respectent les principes suivants :

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

Des méthodes préférentielles prévues par le règlement CRC n°99-02, deux sont applicables au groupe :

- Le groupe provisionne les engagements de retraite - Cf. § 3.9.
- Le groupe n'applique pas la méthode dite de l'avancement pour la comptabilisation des opérations partiellement achevées à la clôture - Cf. § 3.1.

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

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

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

À 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.

3.2. Stocks et en-cours de production

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

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

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

3.3. Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable.

Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

3.4. Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

Autres créances

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

3.5. Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

3.6. Produits constatés d'avance

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

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

3.7. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités

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

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

3.8. Impôts différés

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

Pour rappel, la SA D'Hlm CPH 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.

3.9. Engagements de retraite

Les engagements sont déterminés à partir de l'indemnité de départ à la retraite prévue par la convention collective. Cette provision qui a été actualisée est évaluée en tenant compte d'hypothèses de rotation du personnel et d'évolution des salaires et de mortalité, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans. La provision correspondante figure dans la rubrique « provisions pour risques et charges ».

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.

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 au moment du départ à la retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective de la promotion immobilière.

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.

Les principales hypothèses utilisées sont les suivantes :

- Taux de rotation : Taux moyen constaté sur les 3 derniers exercices (fourchette de 0 % - 20 % au sein du groupe).
- Taux de revalorisation : 1 %.
- Taux d'actualisation : 2,45 %.

La table de mortalité est celle de l'INSEE distinguant l'espérance de vie féminine et masculine.

3.10. Homogénéité et retraitements

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

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

Les amortissements des constructions, les provisions ainsi que les reprises de subventions des Sociétés ont été retraités pour être en harmonie avec les méthodes du Groupe.

Le Groupe ARCADE 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.

3.11. Informations sectorielles

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

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'AMORTIS.	TAUX D'AMORTIS.
Structure	77,7 %	60 ans	1,67 %
Menuiserie extérieure	3,3 %	30 ans	3,33 %
Chauffage individuel	3,2 %	18 ans	5,56 %
Chauffage collectif	3,2 %	30 ans	3,33 %
Étanchéité	1,1 %	18 ans	5,56 %
Ravalement avec AM	2,1 %	18 ans	5,56 %
Électricité	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'AMORTIS.	TAUX D'AMORTIS.
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 %
Électricité	4,2 %	30 ans	3,33 %
Plomberie/sanitaire	3,7 %	30 ans	3,33 %

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

Conformément au principe de prudence, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

Créances d'exploitation

Les règles de détermination de la dotation aux provisions pour créances douteuses sont conformes aux réglementations Hlm.

La dépréciation des créances douteuses de plus d'un an ou sur clients partis est totale.

Pour les autres créances, la dépréciation est calculée sur une méthode statistique réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat. Elle est issue de données tirées de plusieurs organismes au niveau Hlm. Les taux de provisionnement sont détaillés par région.

Intérêts compensateurs

En vertu de l'article L.351-2-2 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.

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'habitat 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.

Amortissements dérogatoires

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

Subventions d'investissement reçues

Selon les règles comptables en vigueur, les subventions sont comptabilisées en capitaux propres pour le montant accordé dès que la décision est notifiée.

Les reprises de subventions sont inscrites en produits d'exploitation alors que les règles comptables prévoient de les porter en produits exceptionnels.

Cette présentation traduit d'une manière plus fidèle l'activité du groupe du fait du caractère répétitif, voire habituel de ces reprises.

4. TRAITEMENT DE L'ÉCART DE PREMIÈRE CONSOLIDATION

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

Il correspond à la différence entre le coût d'acquisition des titres de participation et la quote-part de capitaux propres détenus par le groupe, à la date d'entrée dans le périmètre de consolidation.

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

5. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre de consolidation est déterminé en application des modalités exposées au § 2.1.1 (cf. tableau évolution du périmètre).

Variation du périmètre au cours de l'exercice :

- Sont entrées dans le périmètre de consolidation :
 - une ESH Les Foyers de Seine et Marne,
 - et dix-neuf SCI de construction vente.
- Sont sorties du périmètre de consolidation :
 - une ESH Roussillon Habitat,
 - quatorze SCI de construction vente.

II. 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	31/12/2017	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES AMORTISSEMENT DE L'EXERCICE	APPORTS FUSIONS	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2018
Baux Emphytéotiques	41 489	128	<3>	-	1 793	-	43 766
Amortissements	<13 025>	<1 250>	3	-	-	-	<14 271>
MONTANT NET	28 824	<1 122 >	0	-	1 793	-	29 495
Autres immo. Incorp.	12 620	1 441	<5 299>	-	276	<73>	8 965
Amort. et Prov.	<10 455>	<1 379>	5 287	-	1	34	<6 513>
MONTANT NET	2 165	62	<12>	-	276	<39>	2 452
TOTAL	30 989	<1 060>	<12>	-	2 069	<39>	31 947

NOTE 2 - IMMOBILISATIONS CORPORELLES : TERRAINS ET IMMEUBLES DE RAPPORT

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES AMORTISSEMENT DE L'EXERCICE	APPORTS FUSIONS	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2018
Terrains	810 784	61	<2 570>	-	42 468	-	850 743
Dépréciations	<270>	<214>	-	-	-	-	<483>
MONTANT NET	810 514	<153>	<2 570>	-	42 468	-	850 260
Immeubles de rapport	6 206 784	576	<41 646>	-	313 599	-	6 479 313
Amort. et Prov.	<1 720 640>	<148 848>	28 081	-	827	-	<1 840 580>
MONTANT NET	4 486 144	<148 273>	<13 564>	-	314 426	-	4 638 733
Imm. de rapp. en cours	469 446	466 250	<10>	-	<359 453>	-	576 233
Dépréciations	<4 475>	<1 182>	690	-	-	-	<4 967>
MONTANT NET	464 971	465 068	680	-	<359 453>	-	571 266
Avances	1 412	1 771	<61>	-	<1 558>	-	1 564
Dépréciations	-	-	-	-	-	-	-
MONTANT NET	1 412	1 771	<61>	-	<1 558>	-	1 564
TOTAL	5 763 041	318 414	<15 516>	-	<4 117>	-	6 061 823

NOTE 3 - AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES AMORTISSEMENT DE L'EXERCICE	APPORTS FUSIONS	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2018
Autres Constructions	62 996	3 070	<279>	-	2 733	-	68 521
Amort. et Prov.	<26 092>	<1 884>	<208>	-	<825>	-	<29 008>
MONTANT NET	36 904	<1 814>	<487>	-	1 908	-	39 512
Inst. Tech. Mat. Out.	1 565	<126>	<395>	-	-	-	1 044
Amort. et Prov.	<1 165>	<5>	294	-	-	-	<946>
MONTANT NET	400	<201>	<101>	-	-	-	98
Autres Immo. Corp.	26 293	2 440	<3 550>	-	46	<133>	25 097
Amort. et Prov.	<18 010>	<2 641>	3 469	-	<1>	34	<17 149>
MONTANT NET	8 283	<201>	81	-	45	<99>	7 948
TOTAL	45 586	784	<669>	-	1 953	<99>	47 558

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

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2018
LE FOYER RÉMOIS	48 432	51 046
LE FOYER STÉPHANAIS	8 933	9 460
PARTELIOS HABITAT	31 537	33 108
LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE		13 923
ROUSSILLON HABITAT	15 532	
LOGIPOSTEL	2 356	2 652
SCI CLAMART LA PLAINE	14	18
SCCV SANNOIS ROUTE DU FORT	<8>	596
SCI HYÈRES PALMERA		1
TOTAL	106 796	110 804

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2018
LOGIPOSTEL	363	<81>
LE FOYER RÉMOIS	3 013	2 756
LE FOYER STÉPHANAIS	810	526
PARTELIOS HABITAT	1 544	1 573
ROUSSILLON HABITAT	1 408	
LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE		1 094
SCI CLAMART LA PLAINE	14	18
SCCV SANNOIS ROUTE DU FORT	<8>	595
SCI HYÈRES PALMERA		0
TOTAL	7 144	6 481

NOTE 5 - AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2018		
	NETS	BRUTS	PROV.	NETS
PARTICIPATIONS				
Société Locale d'Épargne - Économie Locale	754	754	-	754
Crédit Coopératif BFCC	239	239	-	239
AFTAM	100	100	-	100
SDHC	72	91	-	72
Autres	599	674	19	655
TOTAL	1 764	1 859	19	1 839

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2018		
	NETS	BRUTS	PROV.	NETS
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Créances rattachées à des participations	1 365	743	2	741
Autres dont l'activité prêt	3 754	4 180	226	3 954
TOTAL	5 119	4 923	228	4 695

NOTE 6 - STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

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

Nous avons cent trente-huit lots achevés non vendus en stock au 31/12/2018.

NOTE 7 - CRÉANCES CLIENTS

EN MILLIERS D'EUROS	ACCESSION SOCIALE	LOCATIF	31/12/2018
Créances	109 456	40 228	149 684
Provisions	<6>	<2 391>	<2 397>
MONTANT NET	109 450	37 837	147 287
Créances douteuses	235	43 057	43 292
Provisions	<130>	<33 085>	<33 215>
MONTANT NET	105	9 972	10 077
TOTAL	109 555	47 809	157 364

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 2018, est de 3 312 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché.

Les disponibilités sont constituées des encours bancaires en euros pour un montant de 386 410 milliers d'euros.

NOTE 9 - CHARGES À RÉPARTIR

Il s'agit essentiellement des intérêts compensateurs (cf. page 14).

Ceux-ci sont inscrits dans le bilan consolidé pour 4 739 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.

III. NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

NOTE 10 - CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2018, le capital social de CPH est composé de 3 346 actions de 39 euros de valeur nominale, détenues majoritairement par 2 actionnaires de référence :

- HABITAT DÉVELOPPEMENT pour 65,72 %.
- SCCI ARCADE pour 20,14 %.

NOTE 11 - TABLEAU DE VARIATION DE LA SITUATION NETTE

EN MILLIERS D'EUROS	PART GROUPE	PART HORS GROUPE	31/12/2018
Montant Début d'exercice	1 071 112	177 510	1 248 622
Entrée de périmètre	11 870	927	12 797
Dividendes versés et reçus	7	<162>	<155>
Variation de périmètre	514	<134>	380
Sortie de périmètre	<12 239>	224	<12 015>
Résultat	81 156	12 797	93 953
SITUATION NETTE AU 31/12/2018	1 152 420	191 162	1 343 582

NOTE 12 - PROVISIONS SUR RISQUES ET CHARGES

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	AUGMENTATION	DIMINUTION	VIREMENT DE POSTE À POSTE	APPORT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2018
Pour Gros Entretien	24 625	9 344	<6 891>	-	-	-	27 078
Autres Risques ⁽¹⁾	20 051	8 147	<8 567>	-	-	-	19 631
Pour Charges ⁽²⁾	19 634	5 545	<7 644>	-	-	<6>	17 529
Pour Ind. de retraite	7 728	779	<2 039>	50	-	-	6 518
TOTAL	72 038	23 815	<25 141>	50	-	<6>	70 756

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

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

NOTE 13 - EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

EN MILLIERS D'EUROS	ACCESSION SOCIALE	GESTION LOCATIVE	31/12/2018
Emprunts CIL	-	289 207	289 207
Emprunts Ets de Crédit	61 059	3 957 699	4 018 758
Emprunts et dettes financières diverses	1 641	24 841	26 482
Crédits Promoteur	36 869	225 818	262 687
Dépôts de Garantie Locataires	-	33 877	33 877
Intérêts Courus sur Emprunts	118	36 703	36 821
TOTAL	99 687	4 568 145	4 667 832

EN MILLIERS D'EUROS	À MOINS D'UN AN	À PLUS D'UN AN	À PLUS DE 5 ANS	31/12/2018
Emprunts CIL	17 799	63 292	208 116	289 207
Emprunts Ets de Crédit	217 171	645 124	3 156 463	4 018 758
Emprunts et dettes financières diverses	2 436	5 359	18 687	26 482
Crédits Promoteur	262 687	-	-	262 687
Dépôts de Garantie Locataires	-	-	33 877	33 877
Intérêts Courus sur Emprunts	34 974	1 614	233	36 821
TOTAL	535 067	715 389	3 417 376	4 667 832

75 % de notre endettement est à taux variable basé sur le livret A.

NOTE 14 - DETTES D'EXPLOITATION

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2018
Dettes fournisseurs	186 240	166 071
Dettes fiscales et sociales	92 214	86 627
Autres dettes	5 269	11 516
Produits constatés d'avance	167 386	167 154
MONTANTS BRUTS	451 109	431 368
Provision	-	-
MONTANTS NETS	451 109	431 368

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

IV. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

NOTE 15 - CHIFFRE D'AFFAIRES

Celui-ci a augmenté de 0,80 % sur l'année 2018 et sa répartition géographique est la suivante :

EN MILLIERS D'EUROS	NOUVELLE AQUITAINE	BRETAGNE	CENTRE-VAL DE LOIRE	PROVENCE-ALPES-CÔTES D'AZUR	OCCITANIE	CORSE	ÎLE-DE-FRANCE	HAUTS-DE-FRANCE	TOTAL
Gestion Locative	87 139	66 200	77 415	38 830	32 584	1 045	156 957	17 029	477 199
Accession Sociale	8 952	27 491	3 336	37 445	5 129	4 200	61 218	148	147 919
Diverses Prestations	-	-	-	-	-	-	-	-	0
TOTAL	96 091	93 691	80 751	76 275	37 713	5 245	218 175	17 177	625 118

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 83 727 milliers d'euros pour l'exercice 2018, et sont composées de 57 041 milliers d'euros de traitements et salaires et de 26 686 milliers d'euros de charges sociales.

EFFECTIF MOYEN PAR CATÉGORIE

	2017	2018
Cadres	389	395
Agents de Maîtrise	439	456
Employés	459	469
Gardiens et employés d'immeuble	285	260
TOTAL	1 572	1 580

NOTA : Les effectifs des sociétés mises en équivalence et 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 63 569 milliers d'euros en 2017 à moins 63 715 milliers d'euros en 2018.

NOTE 18 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2018
Dotations et Reprises	365	<1 589>
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	17 054	16 031
Autres	1 091	628
TOTAL	18 510	15 070

NOTE 19 - IMPÔTS

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 2 010 milliers d'euros pour l'exercice 2018. Aucune intégration fiscale n'est réalisée au sein de ce groupe.

V. AUTRES INFORMATIONS

NOTE 20 - TABLEAU D'ANALYSE DU PASSAGE DU RÉSULTAT SOCIAL AU RÉSULTAT CONSOLIDÉ

EN MILLIERS D'EUROS	2018
RÉSULTAT SOCIAL (EN EURO)	96 653
NEUTRALISATIONS	<9 204>
Dividendes	<1 305>
Quotes-parts de résultat Stés Fisc Transparentes	<8 162>
Amort. +/- valeurs sur cession d'immobilisations	263
RETRAITEMENTS	6 504
Harmonisation des Provisions	1 002
Harmonisation des Amortissements	6 264
Harmonisation des Subventions	<762>
RÉSULTAT CONSOLIDÉ	93 953
Dont part des minoritaires	12 797
Dont part Groupe	81 156

NOTE 22 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2017	31/12/2018
ENGAGEMENTS REÇUS		
Garantie financière obtenue	169 473	228 192
Financements obtenus non mobilisés	423 145	315 774
Contrepartie des marchés signés	426 208	462 875
Promesses d'achat accession sociale	62 749	85 156
Garantie de rachat aux accédants	365 452	394 154
Autres engagements reçus	35 513	15 910
TOTAL	1 482 540	1 502 062
ENGAGEMENTS DONNÉS		
Avals, Cautions, Hypothèques et Garanties	398 045	432 167
Engagements sur construction sociale	63 164	185 413
Engagements sur locatif	363 044	277 463
Promesse de cessions accession sociale	62 454	85 156
Garantie de rachat aux accédants	365 452	394 154
Autres engagements donnés	2 913	7 662
TOTAL	1 255 072	1 382 014

L'activité accession sociale offre aux accédants défallants de la part des ESH trois garanties : de revente, de relogement et/ou de rachat. De plus, l'ensemble des financements (emprunts) concernant le patrimoine fait l'objet de garantie des collectivités locales ou de la CGLLS.

NOTE 21 - CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

EN MILLIERS D'EUROS	2017	2018
Résultat Net des sociétés consolidées	99 888	93 953
Élimination des Amortissements et Provisions	132 354	154 839
Subventions inscrites au compte de résultat	<23 217>	<22 303>
Élimination des plus ou moins-values de cession	<16 251>	<15 971>
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	<7 144>	<6 481>
TOTAL MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	208 847	204 037
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	<155 464>	<158 721>
Dotations aux amort. des charges différées – Intérêts compensateurs	<2 858>	<1 896>
TOTAL CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT HLM	50 525	43 420

NOTE 23 - HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élevaient à 475 milliers d'euros.

NOTE 24 - PARTIES LIÉES

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

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

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

NOTE 26 - ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

La société Habitat Développement a voté le 29 janvier 2019 la création de la société Groupe Arcade-VYV qui deviendra en 2019 le nouvel actionnaire de référence de CPH. L'ambition de ce projet est la constitution d'un acteur leader du secteur de l'habitat social en France, affirmant l'autonomie de chacune de ses entités et sa capacité à contribuer au développement des territoires, et promouvant un modèle d'opérateur fortement différencié, plaçant l'humain au cœur de l'enjeu de l'habitat, en adéquation avec la volonté partagée de ses actionnaires d'accompagner les personnes tout au long de leur parcours de vie. Ce partenariat regroupe autour d'Habitat Développement et du Groupe VYV, quatre acteurs engagés depuis plusieurs années dans le développement de l'habitat social sur l'ensemble des territoires français : le Groupe Crédit Agricole, la Croix-Rouge française, Action Logement et le Groupe Caisse des Dépôts.

VI. ÉVOLUTION DU PÉRIMÈTRE

SOCIÉTÉS	2017			2018		
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊT	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊT
COOPÉRER POUR HABITER	Globale	100,00	99,99	Globale	100,00	99,98
AIGUILLON CONSTRUCTION	Globale	86,92	86,91	Globale	86,92	86,91
AIGUILLON RÉSIDENCES	Globale	98,10	85,02	Globale	97,81	84,94
ALFI	Globale	100,00	100,00	Globale	100,00	100,00
ANTIN RÉSIDENCES	Globale	94,14	92,76	Globale	94,14	92,76
ARCANSIUD	Globale	99,13	92,35	Globale	99,89	93,06
COO.PAIRS	Proportionnelle	50,00	31,85	Proportionnelle	50,00	31,31
CROIX-ROUGE HABITAT	Proportionnelle	49,90	46,29	Proportionnelle	49,90	46,28
FRANCE LOIRE	Globale	85,80	81,36	Globale	85,80	81,36
GIE ARCADE SERVICES	Globale	100,00	99,99	Globale	100,00	99,98
LA RUCHE HABITAT	Globale	61,45	50,00	Globale	51,97	42,28
LE FOYER RÉMOIS	Mise en équivalence	30,36	26,39	Mise en équivalence	30,36	26,39
LE FOYER STÉPHANAIS	Mise en équivalence	20,01	20,00	Mise en équivalence	20,01	20,00
LE LOGIS CORSE	Globale	87,74	82,82	Globale	87,73	82,79
LE TOIT GIRONDIN	Globale	44,28	44,28	Globale	44,13	44,12
LES AJONCS	Proportionnelle	32,32	28,08	Proportionnelle	32,32	28,08
LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE	Non intégré	-	-	Mise en équivalence	22,23	20,62
LOGIPOSTEL	Mise en équivalence	30,69	28,28	Mise en équivalence	35,57	32,77
MÉSOLIA	Globale	88,22	62,60	Globale	88,27	62,62
NORÉVIE	Proportionnelle	30,00	30,00	Proportionnelle	30,00	29,99
NOTRE COTTAGE ACCESSION	Globale	99,36	92,15	Globale	99,32	92,11
PARTÉLIOS HABITAT	Mise en équivalence	20,00	20,00	Mise en équivalence	20,00	20,00
ROUSSILLON HABITAT	Mise en équivalence	46,82	46,81	Non intégré	-	-
S.F.H.E.	Globale	98,51	97,65	Globale	98,51	97,65
VIE ET LUMIÈRE	Proportionnelle	36,96	30,07	Globale	99,24	80,74
SARL DU PARC DES CAPUCINES	Globale	100,00	81,35	Globale	100,00	81,34
SCI AMURELLA	Globale	100,00	88,75	Non intégré	-	-
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	Globale	100,00	94,47	Globale	100,00	94,90
SCI BASTIA RÉSIDENCE VOTTORI	Globale	100,00	88,75	Globale	100,00	88,74
SCI TOULOUSE 187 ROUTE DE SEYSSES	Globale	70,00	66,77	Non intégré	-	-
SCCV ST-ORENS LES JARDINS DE TUCARD	Globale	100,00	96,06	Globale	100,00	96,27
SCCV MONTPELLIER DORAMAR	Globale	100,00	96,59	Globale	100,00	96,73
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	Globale	100,00	96,06	Globale	100,00	96,27
SCCV AVIGNON ZAC AGROPARC	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV BORGIO RCE SANT'APPIANO	Globale	100,00	88,75	Non intégré	-	-
SCCV SAINT-JEAN DE VEDAS LOT 1.2 ZAC	Globale	100,00	96,59	Non intégré	-	-
SCCV LABASTIDE BEAUVOIR EN CABOS	Globale	100,00	96,06	Globale	100,00	96,27
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	Globale	100,00	96,06	Globale	100,00	96,27
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	Globale	100,00	97,12	Globale	100,00	97,19
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV CUGES LA FEAUTRIÈRE	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV MARSEILLE LEPRINCE RINGUET	Globale	100,00	97,12	Globale	100,00	97,19
SCCV MARSEILLE CHUTES LAVIE	Globale	100,00	96,86	Globale	100,00	96,96
SCI ILE ROUSSE 6 RES ISULA PIANA	Globale	100,00	88,75	Globale	100,00	88,74
SCI MARSEILLE JAUBERT	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCI SAINT-PRIEST INDUSTRIE	Globale	100,00	97,55	Globale	100,00	97,54
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	Globale	100,00	96,33	Globale	100,00	96,50
SCI PROPRIANO RÉSIDENCE A PIANA	Globale	100,00	88,75	Globale	100,00	88,74
SCI GASSIN LA VERNATTELLE	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCI SOLLIES TOUSCA LEGUE	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	Globale	100,00	97,12	Globale	100,00	97,19
SCCV MARSEILLE STE MARTHE 25G	Globale	90,00	85,77	Globale	90,00	86,05
SCCV SAINT-PRIEST ZAC DU TRIANGLE	Globale	100,00	97,55	Globale	100,00	97,54
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	Globale	100,00	96,33	Globale	100,00	96,50
SCCV MANDUEL BOIS DES ROSIERS	Globale	100,00	96,33	Globale	100,00	96,50
SCCV MEYZIEU ROUTE D'AZIEU	Globale	100,00	97,55	Globale	100,00	97,54
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	Globale	100,00	88,75	Globale	100,00	88,74
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	Globale	100,00	97,55	Globale	100,00	97,54
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	Globale	100,00	95,00	Globale	100,00	95,36
SCCV ISTRES ARISTIDE BRIAND	Globale	100,00	95,53	Non intégré	-	-
SCCV RÔGNES QUARTIER DE VERSAILLES	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAYONA	Globale	100,00	88,75	Globale	100,00	88,74
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	Globale	100,00	95,53	Globale	100,00	95,82
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	Globale	100,00	88,75	Globale	100,00	88,74
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'OROUX LOT 6	Non intégré	-	-	Globale	100,00	96,73
SCCV MONTPELLIER PARC 2000 LOT 2	Non intégré	-	-	Globale	100,00	96,58
SCCV PERNES LES FONTAINES LA FABRIQUE	Non intégré	-	-	Globale	100,00	96,58
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	Non intégré	-	-	Globale	100,00	96,43
SCCV MARSEILLE BON PASTEUR	Non intégré	-	-	Globale	100,00	96,43
SCCV PIERREFEU LA SEREIRS	Non intégré	-	-	Globale	100,00	96,43
SCI IVRY AVENUE DE VERDUN	Globale	60,00	57,10	Globale	60,00	57,10
SCI ST-DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCI ST-DENIS LES FILLETTES	Globale	50,00	46,38	Globale	50,00	46,38
SCI TRAPPE AEROSTAT ALLENDE	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCI TRAPPE AEROSTAT RAVEL	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63

SOCIÉTÉS	2017			2018		
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊT	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% DE CONTRÔLE	% D'INTÉRÊT
SCI ST-OUEN L'AUMÔNE PARIS 31	Globale	50,00	46,35	Globale	50,00	46,35
SCI VITRY LAGAISSE STALINGRAD	Globale	100,00	93,06	Globale	100,00	93,05
SCI BEZONS BRANCHARD 6.1	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCI BEZONS BERTEAUX 4.2	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV ST-DENIS COMMUNE PARC	Globale	100,00	92,52	Globale	100,00	92,50
SCCV ST-DENIS COMMUNE ESPLANADE	Globale	50,00	46,38	Globale	50,00	46,38
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	Globale	51,00	47,22	Globale	51,00	47,21
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV CONFLANS D.CLÉMENT 53	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV SAINT RÉMY L'HONORÉ - MARILLER	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES FRANCE 4	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV ACHÈRES STALINGRAD	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV ÉVRY CARAVELLE NORD 1	Globale	100,00	92,46	Globale	100,00	92,44
SCCV ÉVRY CARAVELLE NORD 2	Globale	100,00	92,46	Globale	100,00	92,44
SCCV ÉVRY CARAVELLE SUD 3	Globale	100,00	92,46	Non intégré	-	-
SCCV ÉVRY CARAVELLE SUD 4	Globale	100,00	92,46	Non intégré	-	-
SCCV COURDIMANCHE LOT E	Globale	100,00	92,70	Globale	100,00	92,69
SCCV SOISY CHENEVIÈRE	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRÉS	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV SACLAY PUIITS SAULNIER	Globale	100,00	92,70	Globale	100,00	92,69
SCCV VILLEPINTÉ ÉGLISE	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV VIRY MEDER	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV ST-OUEN L'AUMÔNE LES BOURSEAUX	Globale	100,00	92,70	Globale	100,00	92,69
SCCV SANNOIS ROUTE DU FORT	Mise en équivalence	30,00	27,77	Mise en équivalence	30,00	27,76
SCCV BEZONS CŒUR DE VILLE FI	Globale	100,00	92,67	Globale	100,00	92,66
SCCV EGLY LOT B	Globale	100,00	92,40	Globale	100,00	92,37
SCCV PUISEUX EN FRANCE ROUTE MARLY	Globale	100,00	92,58	Globale	100,00	92,56
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	Globale	100,00	92,61	Globale	100,00	92,59
SCCV MARCOUSSIS CHÈNE ROND	Globale	100,00	92,52	Globale	100,00	92,50
SCCV VILLIERS LÉON BOURGEOIS	Globale	100,00	93,30	Globale	100,00	93,29
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARÉ	Globale	100,00	93,06	Globale	100,00	93,05
SCCV ÉLANCOURT ZAC DES REAUX AB	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV JOUARS PORTE D'ANTIN	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV SAVIGNY CARNOT	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV VILLEPINTÉ CHEMIN DE FER	Globale	100,00	92,64	Globale	100,00	92,63
SCCV SOISY RÉPUBLIQUE	Non intégré			Globale	100,00	92,63
SCCV SAVIGNY BRIAND	Non intégré			Globale	100,00	92,63
SCCV LINAS BAS SABLONS	Non intégré			Globale	100,00	92,63
SCCV ORMESSON LE CARRÉ DES LYS	Non intégré			Globale	100,00	93,02
SCCV COURNEUVE RAVEL	Non intégré			Globale	100,00	92,63
SCCV LIVRY SULLY	Non intégré			Globale	100,00	92,63
SCI CONCARNEAU	Globale	100,00	86,25	Non intégré	-	-
SCI SAIN-HERBLAIN JARDIN AKEBIA	Globale	100,00	86,34	Globale	100,00	86,32
SCI LORIENT LE CHAZELLES	Globale	49,00	56,55	Globale	49,00	56,53
SCI COUERON - LE HAMEAU DU LAC	Globale	100,00	86,34	Non intégré	-	-
SCI COUERON LES LIBELLULES	Globale	100,00	86,34	Non intégré	-	-
SCI LE RELECO KERHUON - LES TERRASSES DE L'ELORN	Globale	100,00	86,34	Globale	100,00	86,32
SCI SENE - LE CLOS ENEZ	Globale	70,00	60,27	Globale	70,00	60,25
SCI RENNES ÎLOT ST-MARTIN	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI REZÉ NÉOPOLIS	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI LE RHEU AGHATIS	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI MORLAIX - PARK AR C'HOAT	Globale	100,00	85,98	Non intégré	-	-
SCI THEIX CALLIOPÉ	Globale	70,00	60,27	Globale	70,00	60,25
SCI COUERON L'AMARANTE	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	Non intégré			Globale	100,00	86,71
SCI ORVAULT VIA NATURA	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI RENNES CARRÉ CHARDONNET	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI BREST LE 3 MÂTS	Globale	100,00	85,98	Non intégré	-	-
SCI THOUARE SUR LOIRE LES AMANDIERS	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI RENNES ARMORIQUE	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI BOUGUENAIS LE CHAMP TOURY	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI REZÉ JAGUÈRE	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI ST-AVE BOSSUET	Globale	70,00	60,27	Globale	70,00	60,25
SCI BRUZ - AMASIA	Globale	100,00	86,34	Globale	100,00	86,32
SCI QUIMPER LINEOSTIC	Globale	100,00	85,98	Globale	100,00	85,94
SCI PLOUZAINÉ RESISTANCE	Globale	100,00	86,34	Globale	100,00	86,32
SCI CAROUFOU FLEURIALE	Globale	100,00	86,34	Globale	100,00	86,32
SCI RENNES LA MADELEINE	Non intégré			Globale	100,00	86,71
SCCV RENNES GUINES	Non intégré			Globale	100,00	86,71
SCI COUERON METAIRIE	Non intégré			Globale	100,00	86,81
SCCV ST-JEAN DE BOISEAU LANDAS	Non intégré			Globale	100,00	86,71
SCCV AURAY KERBERDERY	Non intégré			Globale	100,00	86,71
SCI ZAC DU LARRY DIA	Globale	100,00	50,31	Non intégré	-	-
SCI NICOLE DUCLOS	Globale	100,00	50,31	Globale	100,00	42,67
SCI CLOS DE LA HERSE	Globale	100,00	50,31	Globale	100,00	42,67
SCI INGRE - ZAC LES JARDINS DU BOURG LLOT B3	Globale	100,00	50,31	Non intégré	-	-
SCI INGRE - ZAC LES JARDINS DU BOURG LLOT B4	Globale	100,00	50,31	Globale	100,00	42,67
SCCV ST-JEAN DE BRAYE ÎLOT D1 ZAC HAMEAU	Globale	100,00	50,31	Globale	100,00	42,67
SCI BOIGNY SUR BIONNE F.CHAPPELLIER	Globale	100,00	50,31	Globale	100,00	42,67
SCI SARAN LES NARCISSES	Globale	100,00	50,31	Globale	100,00	42,67
SCI HYÈRES PALMERA	Non intégré			Mise en équivalence	49,00	45,60

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

À l'Assemblée générale de la société Coopérer pour Habiter,

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 Coopérer pour Habiter relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

- En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.
- 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.
- La note « Intérêts compensateurs » (page 14) de l'annexe aux comptes consolidés expose 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 précisées dans la note « Intérêts compensateurs » susmentionnée et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.
- La note « Immeubles de rapport » (page 14) de l'annexe aux 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.

Vérifications spécifiques

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

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

Déclaration de performance extra financière

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion du groupe, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

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

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

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

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

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

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Paris-La Défense, le 13 mai 2019

Les Commissaires aux comptes

MAZARS



Franck BOYER

GRANT THORNTON



Christian BANDE

DONNÉES SOCIALES

FINANCES (EN MILLIERS D'EUROS)						
	% DE CONTRÔLE	MÉTHODE INTÉGRATION ⁽¹⁾	RÉSULTAT NET	AUTO-FINANCEMENT HLM	CHIFFRES D'AFFAIRES ⁽²⁾	FONDS PROPRES
CPH	100 %	IG	2 475	921	11 169	96 701
ALFI	100 %	IG	139	1 300	7 561	7 640
ANTIN RÉSIDENCES	94,15 %	IG	30 423	7 024	147 430	616 344
NCA	99,32 %	IG	725	702	14 011	7 797
CROIX-ROUGE HABITAT	49,90 %	IP	19	21	170	8 433
LOGIPOSTEL	35,58 %	ME	13	<26>	85	7 441
LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE	22,23 %	ME	4 921	3 873	41 873	133 918
LE FOYER RÉMOIS	30,36 %	ME	9 078	6 195	89 545	226 944
VITRY HABITAT	NC	NC				
NORÉVIE	30 %	IP	10 963	4 578	57 371	224 459
PARTÉLIOS HABITAT	20 %	ME	7 862	4 900	61 823	188 119
LE FOYER STÉPHANAIS	20,01 %	ME	2 631	1 684	19 498	69 170
AIGUILLON CONSTRUCTION	86,92 %	IG	11 681	10 418	83 038	365 756
AIGUILLON RÉSIDENCES	97,81 %	IG	886	961	2 840	8 503
LES AJONCS	32,32 %	IP	95	211	1 613	11 698
FRANCE LOIRE	85,80 %	IG	9 931	4 870	69 790	157 216
LA RUCHE HABITAT	51,97 %	IG	210	260	1 188	2 555
VIE ET LUMIÈRE	99,24 %	IG	<22>	<21 >	33	221
LOIR ET CHER LOGEMENT	NC	NC				
MÉSOLIA	88,27 %	IG	9 801	10 149	102 468	313 998
LE TOIT GIRONDIN	44,13 %	IG	769	933	4 960	19 062
COO.PAIRS	50 %	IP	0	99	1 205	350
SFHE	98,51 %	IG	11 307	4 508	67 318	254 981
ARCANSUD	99,89 %	IG	756	991	5 586	2 185
LE LOGIS CORSE	87,73 %	IG	<30>	<40>	821	3 969
GIE ARCADES SERVICES	100 %	IG	0	278	7 014	0
						TOTAL

(1) IG : intégration globale - IP : intégration proportionnelle - ME : mise en équivalence - NC : non consolidé.

(2) Hors récupération des charges locatives.

ACTIVITÉ			PATRIMOINE			
COLLABORATEURS	MISES EN CHANTIER	LOGEMENTS LIVRÉS	PATRIMOINE	ROTATION	VACANCES LOGEMENTS	RECOUVREMENT
8	24	37	1 856	5,3 %	1,5 %	99,0 %
50						
277	1 346	835	22 918	6 %	2,8 %	98,8 %
94						
	257					
8	49					
136	31	17	8 624	7,8 %	1,7 %	96,3 %
271	141	504	18 686	9,7 %	9,2 %	96,0 %
			4 022			
158	482	229	11 887	10,2 %	1,8 %	98,9 %
60	178	137	11 212	9,3 %	1,9 %	97,3 %
102	37	50	4 451	9,1 %	4,7 %	96,0 %
227	673	763	17 734	10,5 %	2,8 %	99,0 %
11	1	1				
6			266			
219	359	197	15 955	10,5 %	6,2 %	99,0 %
7						
			7 406			
242	504	624	19 412	6 %	2,3 %	100,4 %
5	36	38	569			
23						
162	617	578	11 285	8,2 %	2,1 %	98,5 %
29						
5		36				
35						
2 135	4 735	4 046	156 283	8,4 %	3,4 %	98,1 %

DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE*

Conformément à l'article L.225-102-1 du code de commerce, nous vous présentons ci-après la déclaration

MODÈLE D'AFFAIRES

1. OBJET SOCIAL ET MISSION

Au 31 décembre 2018, le Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV comprend 14 Entreprises Sociales pour l'Habitat, 11 Sociétés Coopératives d'Hlm, une association, un groupement d'intérêt économique et une société anonyme de coordination Hlm, dédiées au logement durable et à l'accueil des ménages, notamment les plus modestes, sur les territoires.⁽¹⁾

L'action du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV s'inscrit dans le cadre de l'article L.411 du Code de la Construction et de l'Habitat, qui définit l'objet social principal des organismes d'habitations à loyer modéré (Hlm) :

« La construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux visent à améliorer les conditions d'habitat des personnes de ressources modestes ou défavorisées. Ces opérations participent à la mise en œuvre du droit au logement et contribuent à la nécessaire mixité sociale des villes et des quartiers ».

À ces missions s'ajoute la promotion immobilière sociale : ancrées localement, les filiales dédiées du Groupe construisent et commercialisent une large gamme de logements permettant à des ménages aux ressources modestes d'accéder à la propriété.

Par ses différentes entités, le Groupe répond à la diversité des besoins des collectivités en matière de logement, en accompagnant les parcours résidentiels des habitants, contribuant au développement des territoires et à la construction de la ville dans sa diversité.

Le Groupe Arcade-VYV construit et gère des logements sur tous les segments de l'habitat : immeubles collectifs et maisons individuelles – en locatif ou en accession sociale à la propriété –, résidences services pour les étudiants, jeunes actifs et personnes âgées, béguinages, pensions de famille pour les personnes en insertion sociale, résidences intergénérationnelles, habitat participatif...

Par son action, il accompagne le développement des collectivités territoriales et contribue Acteur engagé, le Groupe travaille avec les habitants, facilite le lien social et la solidarité au sein des quartiers.

* Figurant dans le rapport de gestion.

(1) Il s'agit ici du périmètre stratégique du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV, recouvrant les structures ayant adhéré à la Charte Arcade, directement ou en tant que filiale d'une structure adhérente, et auxquelles s'applique le « Cadre Stratégique Groupe » en cours de finalisation au 31 décembre 2018. Ce périmètre inclut des sociétés dont les comptes font l'objet d'une consolidation proportionnelle ou par mise en équivalence, ainsi que les filiales non consolidées de celles-ci. En revanche, il n'intègre pas l'ensemble des SCI et SCCV liées aux opérations de promotion immobilière.

(2) Ce chiffre n'inclut pas les 7 436 logements de l'ESH Loir-et-Cher Logement, qui porteraient le total du patrimoine du groupe 156 283 logements.

Au 31 décembre 2018, l'ensemble des structures du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV détiennent et gèrent un patrimoine total de 148 847 logements et équivalents-logements⁽²⁾.

2. CADRE JURIDIQUE ET GOUVERNANCE : UNE ACTIVITÉ ÉTROITEMENT ENCADRÉE

De par leur statut d'organismes d'habitations à loyer modéré (Hlm), les filiales du Pôle Habitat Social évoluent dans un contexte fortement encadré par le droit national et européen. Leur statut leur confère une mission spécifique, qui s'appuie sur un cadre législatif et réglementaire, une gouvernance et un modèle économique particuliers. Ce cadre influe notamment directement sur :

- la nature des activités qu'elles peuvent exercer ;
- le financement de leurs activités ;
- le niveau de revenus générés par leurs activités ;
- leurs clientèles et marchés ;
- la relation à leurs parties prenantes (notamment à l'État, aux collectivités, à leurs clients locataires et leurs représentants).

2.1. Une activité au service de l'intérêt général

Le logement social vise à offrir un logement de qualité, en locatif ou en accession sociale à la propriété, aux ménages, prioritairement modestes, qui peinent à se loger convenablement aux prix du marché.

Au niveau européen, le logement social est ainsi reconnu comme un Service d'Intérêt Économique Général (SIEG), c'est-à-dire une **activité économique** – rémunérée et soumise à un impératif d'équilibre économique – **au service d'une mission d'intérêt général** qui ne serait pas exécutée par le marché, ou qui le seraient à des conditions différentes en termes de qualité, de sécurité, d'accessibilité, d'égalité de traitement ou d'accès universel, en l'absence d'une intervention de l'État.

En droit français, les activités confiées aux opérateurs du logement social figurent explicitement à l'article **L.411-2 et L.411-3 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH)** :

- construire, acquérir, améliorer, attribuer, gérer et céder des logements locatifs sociaux ;
- réaliser des opérations d'accession à la propriété ;
- intervenir dans les copropriétés dégradées.

Ces activités participent à la mission d'intérêt général que constituent l'accès au logement, la recherche de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat.

Au titre de cette mission, les opérateurs de logement social bénéficient d'aides particulières : subventions, aides de circuit ou de taux, aides fiscales, mécanismes de garanties, etc. En contrepartie, des obligations spécifiques pèsent directement sur leurs activités :

- les niveaux de loyers sont plafonnés et les évolutions strictement réglementées ;
- la clientèle éligible, en location et en accession sociale, est définie par la réglementation, notamment en fonction de plafonds de ressources ;
- les attributions de logement obéissent à des règles d'organisation et de priorité.

L'activité du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV obéit par ailleurs au principe fondamental de lucrativité limitée : le bénéfice des activités est réinvesti dans l'objet social, le prix de cession des actions et le montant des dividendes versés aux actionnaires étant strictement encadrés et limités par la réglementation.

La **Convention d'Utilité sociale (CUS)** constitue le cadre de contractualisation avec l'État et certaines collectivités de la mission d'intérêt général des opérateurs de logement social. Cette convention, négociée pour une période de six ans, prévoit la mise en œuvre d'objectifs locaux. Construite sur la base d'un Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) ou d'un plan de développement pour les organismes qui ne disposent d'aucun patrimoine locatif, elle contient :

- l'énoncé des politiques poursuivies par l'opérateur : politique patrimoniale, politique de développement, politique de vente, politique sociale, etc. ;
- les engagements de qualité de service rendu aux locataires et accédants ;
- des objectifs chiffrés, avec des indicateurs permettant de mesurer le niveau de performance, pouvant entraîner des sanctions s'ils ne sont pas respectés.

La loi impose par ailleurs aux Groupes d'organismes Hlm l'élaboration d'un « **Cadre Stratégique d'Utilité sociale** », reprenant les principales thématiques de la CUS. Le Groupe a ainsi initié en 2018 la définition de son cadre stratégique, qui sera finalisé et définitivement adopté au premier semestre 2019.

La mission d'intérêt général, le nombre de logements locatifs gérés et les concours financiers accordés justifient la mise en place d'outils – par l'État, la Caisse des dépôts ou les fédérations professionnelles – pour recueillir et analyser des données sur l'activité et la situation financière des organismes. L'ensemble des opérateurs du logement social sont également soumis aux contrôles périodiques de l'Agence nationale de Contrôle du logement social (ANCOLS).

2.2. Un lien indissociable aux territoires et collectivités

Les organismes Hlm sont historiquement liés aux territoires, qu'il s'agisse d'une collectivité ou d'un bassin d'emploi. L'évolution du partage de compétences entre l'État et les collectivités territoriales depuis les premières lois de décentralisation a considérablement renforcé ce lien. Les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) se sont ainsi progressivement imposés comme l'échelon pertinent pour traiter, de façon solidaire entre communes, la question de l'équilibre de l'habitat et de la mixité sociale.

À travers leurs **Programmes locaux de l'habitat (PLH)**, les EPCI se fixent notamment des **objectifs quantifiés** en matière :

- de production de logements neufs ;
- d'amélioration et de réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant ;

- de renouvellement urbain ;
- de moyens fonciers à mettre en œuvre, etc.

Le fait pour un EPCI de disposer d'un PLH lui offre, par ailleurs, la possibilité de prétendre à une délégation de la gestion des aides à la pierre de l'État.

L'atteinte des objectifs fixés par le PLH repose en partie sur l'action des communes qui, grâce au Code de l'urbanisme, disposent d'outils pour influencer sur le marché foncier au profit du logement social (acquisitions, droit de préemption, servitudes de mixité sociale, etc.). Elles restent par ailleurs décisionnaires, en dernier ressort, puisqu'elles ont la charge d'instruire et signer les permis de construire, et apportent régulièrement une garantie d'emprunt ou un cautionnement pour les opérations de construction, d'acquisition ou d'amélioration de logements sociaux.

La stratégie patrimoniale et le développement de l'offre des bailleurs sociaux ne peuvent donc se concevoir et se déployer qu'en partenariat étroit avec les collectivités et avec la confiance de celles-ci.

La loi ALUR⁽³⁾ a également renforcé l'implication des collectivités dans la **gestion du parc et en particulier dans les attributions** de logements. Les EPCI dotés d'un PLH ont ainsi l'obligation de mettre en place un dispositif mutualisé de gestion de la demande et des attributions qui comprend :

- une **conférence intercommunale du logement (CIL)**, instance multi-partenariale qui adopte des orientations en matière d'attributions et de mutations ;
- une **convention intercommunale d'attribution (CIA)**, document opérationnel qui permet de contractualiser sur des engagements pris par chaque opérateur ;
- un **plan partenarial** de gestion de la demande du logement social et d'information du demandeur.

Les EPCI compétents en matière d'habitat et les communes sont par ailleurs membres de droit des **commissions d'attribution** et disposent d'une voix prépondérante en cas d'égalité, lorsque les logements sont situés sur le territoire relevant de leur compétence.

2.3. Une gouvernance particulière

En termes d'actionnariat et de gouvernance, leur statut – sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (SA d'Hlm) et sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (SCP d'Hlm) – impose aux sociétés du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV de respecter à la fois :

- les dispositions du **Code de Commerce** ;
- les dispositions du **Code de la Construction et de l'Habitation**.

Ces dispositions, ainsi que les clauses-typiques que doivent contenir leurs statuts, prévoient notamment l'organisation du capital social sous forme de collèges, dont :

- un collège des **collectivités territoriales** sur le territoire desquelles la société gère du patrimoine. Ce collège est obligatoire pour les SA d'Hlm et optionnel pour les SCP d'Hlm ;
- un collège de **représentants des usagers** (locataires et/ou accédants à la propriété). Ce collège est obligatoire pour les SA d'Hlm et les SCP d'Hlm.

Lorsque les statuts prévoient leur présence, ces acteurs sont donc obligatoirement associés aux prises de décision en Conseil d'administration (ou Conseil de surveillance) et en Assemblée générale.

La réglementation établit ainsi un lien fondamental avec les collectivités et les usagers, qui constituent de fait les « clients » incontournables des organismes Hlm.

(3) Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Le Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV regroupe :

- **14 entreprises sociales pour l'habitat,**
- **11 coopératives Hlm,**
- **un Groupement d'intérêt économique, Arcade services, qui mutualise des expertises et des moyens au service des sociétés du Groupe,**
- **une association, ALFI, qui intervient en gestion sociale, accompagnement social et ingénierie sociale, notamment en faveur des publics précaires,**
- **une société anonyme de coordination Hlm (créée avant la loi ELAN, sous l'ancien statut des SAC Hlm) permettant de conduire des actions conjointes entre Mésolia, ESH du Groupe, et l'OPH Aquitanis sur l'agglomération bordelaise.**

La société **Coopérer pour Habiter** est la holding du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV.

Le Groupe Arcade : des filiales autonomes, pour une action au service des territoires

Le modèle d'organisation du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV est le reflet de ses convictions en tant qu'acteur du logement social.

Pour relever les défis et faire face aux enjeux d'une société qui connaît d'importantes transformations sociales et sociétales, telles que le vieillissement, la précarisation grandissante d'une partie de la population ou encore l'affaiblissement des liens sociaux et familiaux, le Groupe croit à une politique du logement spécifique pour chaque territoire.

Ainsi, son modèle d'organisation s'articule autour de filiales autonomes, ancrées sur leurs territoires. Elles agissent en proximité avec les décideurs locaux, en fonction des besoins identifiés et adaptent l'offre de logement au plus près des réalités du terrain.

Ces filiales s'adosent au Groupe, qui définit une stratégie nationale dans le cadre de sa mission d'intérêt général, donne l'impulsion aux projets et met à disposition des services et des expertises partagés.

Les instances de décision et pilotage du Groupe :

- Le **Conseil d'administration** de Coopérer pour Habiter, holding du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV.
- Le **Comité exécutif**, qui se réunit deux fois par mois, composé de :
 - Jacques Wolfrom, Directeur général de Coopérer pour Habiter ;
 - Richard Pace, Directeur financier groupe, GIE Arcade Services ;
 - Michel Dulimon, Directeur général de NCA ;
 - Emmanuel Picard, Directeur général de Mésolia.

Outre ces deux instances ont été instaurés plusieurs organes de coordination et de mutualisation, dont notamment :

- Une **Coordination des directeurs généraux d'ESH**, qui rassemble tous les directeurs généraux d'ESH, les membres du Comité exécutif et des directeurs du GIE Arcade Services.
- Une **Coordination des directeurs généraux de coopératives.**

Par ailleurs, un Comité de « Prévention et Maîtrise des Risques », qui réunit tous les responsables de la maîtrise des risques des ESH et coopératives, autour du directeur de l'audit interne du groupe et du directeur général d'une ESH du groupe, chargés de superviser les travaux.

3. MODÈLE ÉCONOMIQUE

Au-delà du cadre juridique lié au statut particulier des organismes Hlm, le Groupe Arcade-VYV s'inscrit résolument, par les valeurs qu'il porte et la mission qu'il se fixe, dans le cadre de l'économie sociale et solidaire : sa recherche d'efficacité et d'efficacité économique vise ainsi à pérenniser et développer son activité au service de l'intérêt général, des territoires et de leurs habitants. Si les filiales du Pôle Habitat Social du Groupe Arcade-VYV remplissent une même mission d'intérêt général, leurs actions s'inscrivent dans une diversité de contextes territoriaux. Certains facteurs économiques et sociodémographiques influent ainsi directement sur leurs activités, sans pour autant remettre en cause un modèle commun de création de valeur.

3.1. Une pluralité de contextes au sein du Groupe...

3.1.1. Segmentation nationale des politiques du logement

Les politiques du logement s'insèrent dans une géographie institutionnelle qui encadre de manière importante l'action des opérateurs du logement social.

La quasi-totalité des aides directes et indirectes versées par l'État, ainsi que les enveloppes du Fonds National des Aides à la Pierre (FNAP), dépendent d'un zonage qui régit leurs paramètres d'attribution :

- **zonage 1/2/3** : créé en 1977, ce zonage est notamment utilisé pour déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLAI et PLUS). Il constitue également un des paramètres de calcul des aides personnelles au logement.
- **zonage A/B/C** : créé en 2003, ce zonage fournit un indicateur de tension des marchés locaux de l'habitat. Il sert à déterminer les plafonds de loyer du logement social (PLS) et les plafonds de ressources, de loyers et de prix pour l'accession sociale à la propriété (PSLA). Il est aussi régulièrement utilisé pour orienter la programmation et calculer les dotations régionales.

Révisée en 2014 en fonction de la faiblesse des revenus des habitants, **la géographie prioritaire de la politique de la ville** identifie plus de 1 300 quartiers sur lesquels les actions des contrats de ville sont déployées. Certains de ces quartiers sont également concernés par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Le Groupe, au travers de ses filiales, est présent dans 12 régions en France métropolitaine. L'offre globale du Groupe est **implantée dans des territoires très variés, dans les zones de très forte tension comme dans des territoires dits « détendus » (zone C / zone 3)**. Toutes les ESH du Groupe détiennent et gèrent du patrimoine en **Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville**, mais dans des proportions variables selon les sociétés.

Les enjeux, politiques et actions des entités du Groupe, en termes de développement mais aussi sur les différents aspects de performance extra-financière, varient ainsi selon les structures et territoires.

3.1.2. Contextes socio-économiques locaux

Depuis le début des années 2000, la France est marquée – comme la plupart des économies développées – par un dynamisme important des métropoles.

Si ce dynamisme est un atout économique, le développement **des métropoles** s'accompagne de fortes inégalités, notamment en matière d'habitat. Produire des logements abordables pour les publics modestes et les classes moyennes constitue donc un enjeu fort. Les collectivités territoriales et les opérateurs du logement social doivent s'organiser dans ce sens.

Au quotidien, les filiales du Groupe Arcade-VYV :

- apportent, à court terme, des réponses face aux situations humaines difficiles (résidences jeunes actifs, pensions de famille, accompagnement social) ;
- et développent, sur le long terme, une offre de logements en location ou en accession.

Sur les territoires, dans un contexte fortement concurrentiel, la stratégie du Groupe et de ses filiales repose sur deux piliers : la croissance et la performance.

Dans le même temps, les inégalités se sont accentuées, sur le reste du territoire, à différents niveaux, qu'il s'agisse des effets de la **désindustrialisation**, avec une évolution économique et démographique défavorable, ou de ressorts de croissance qui font défaut dans un certain nombre de **villes moyennes** et de **territoires ruraux**.

Historiquement implantées sur ces territoires, où la pression de la demande est faible mais où des besoins existent, certaines filiales du Groupe y développent des stratégies centrées sur :

- le maintien de la qualité de leur offre et le renforcement de l'attractivité de leur patrimoine ;
- et la réponse à des besoins ciblés.

Par des politiques de recomposition de leur patrimoine – incluant des réhabilitations / reconversions, voire des démolitions – et le développement de nouveaux produits et services, ces filiales s'attachent ainsi à répondre aux enjeux locaux, en accompagnant les politiques des collectivités.

3.2. ... mais un modèle global de création de valeur similaire

3.2.1. La gestion locative au cœur de la création de valeur

Les loyers constituent la principale ressource des organismes Hlm. Ils intègrent les loyers issus des logements locatifs sociaux, des logements foyers, des commerces et stationnements.

Le niveau et l'évolution des loyers des logements locatifs sociaux sont fixés selon une procédure réglementée :

- Le **loyer plafond**, qui constitue un maximum à ne pas dépasser, exprimé en euros par m² de surface corrigée ou de surface utile, est indiqué dans la convention APL. Ce loyer est identique, à logement égal, d'un locataire à l'autre, dès lors que ces derniers respectent les conditions de ressources fixées par l'arrêté du 29 juillet 1987.
- Le **loyer pratiqué** ne peut connaître de hausse significative qu'en cas de relocation ou de travaux de réhabilitation (sous certaines conditions). Toutefois, cette progression est limitée par la contrainte de solvabilité des ménages.

Cet encadrement légal apporte une forte visibilité aux recettes futures des organismes Hlm. À l'inverse, leurs leviers de croissance sont considérablement limités sur la gestion locative du patrimoine existant.

Pour consolider leurs recettes, les organismes Hlm doivent donc maîtriser les **risques locatifs** – loyers impayés, charges non récupérées et vacance – et agir sur tous les facteurs pouvant influencer sur ces éléments.

Ces indicateurs constituent des données stratégiques pour les organismes car ils témoignent à la fois de l'**attractivité du parc** et de la **qualité de la gestion locative** ; néanmoins, ils sont à analyser au regard du contexte propre à chaque organisme, et notamment de la tension du marché locatif et de la **situation financière des locataires**.

3.2.2. Un enjeu majeur : « Investir durablement »

Le modèle économique des bailleurs sociaux se caractérise par une forte intensité capitalistique. En effet, leur activité – la gestion locative – repose sur leur parc de

logements, qui constitue de ce fait leur outil de production, et suppose un **investissement conséquent et continu** :

- pour accroître l'offre (et donc le potentiel d'activité) par la construction de nouveaux logements ;
- et pour assurer le maintien de la qualité du patrimoine dans le temps et son adaptation aux attentes, besoins et exigences réglementaires.

Le financement de ces investissements représente un enjeu fondamental pour les bailleurs. Par ailleurs, il en résulte des charges importantes liées au remboursement des emprunts.

Le financement reste principalement assuré par **l'emprunt**, essentiellement auprès de la Caisse des Dépôts.

Les **subventions** dont bénéficient les bailleurs sociaux (notamment de l'État et des collectivités) ont connu, globalement, une nette diminution au cours des dernières années. Face à cette évolution, la part des **fonds propres** investis dans les opérations de construction et de réhabilitation a nettement augmenté, renforçant donc **le besoin d'auto-financement** des organismes.

Une part croissante des revenus des bailleurs est ainsi consacrée au développement et à l'amélioration de l'offre de logements, contribuant non seulement à la pérennité des organismes, mais aussi au développement de l'habitat dans les territoires.

3.2.3. Le Groupe Arcade-VYV : des expertises spécifiques pour répondre à la diversité des besoins

Au-delà de la gestion locative de logements sociaux, le Pôle Habitat Social comprend d'autres activités, exercées par les Sociétés Anonymes Hlm, ou des filiales dédiées :

- la production et gestion de structures d'habitat spécifique ;
- l'accession sociale à la propriété ;
- la vente Hlm.

Marqueurs importants de son identité, ces activités contribuent à l'accomplissement de la mission du Groupe, en lui permettant de répondre à la diversité des besoins des habitants et des collectivités sur les territoires. Elles constituent par ailleurs des sources complémentaires de revenus pour alimenter les fonds propres et l'autofinancement des bailleurs, et soutenir ainsi leur capacité à investir sur le long terme.

3.3. Une activité créatrice de valeur(s) pour les territoires

3.3.1. Pour la mixité et l'équilibre social des territoires

Les loyers pratiqués par les opérateurs du logement social permettent aux ménages aux revenus modestes de se loger dans des conditions décentes, selon leurs besoins, et pour un coût abordable compte tenu de leurs ressources. Les niveaux de loyers pratiqués, au regard des loyers pratiqués dans le parc privé, génèrent ainsi un gain en conditions de vie pour les ménages, de deux natures :

- en termes de conditions de logement (salubrité, surface, localisation...) : en l'absence de logement social, les locataires, à taux d'effort équivalent pour un même décile de revenus, ne pourraient accéder qu'à un logement de confort moindre, voire, sur les territoires au marché tendu, ne pourraient pas se loger décemment. Le différentiel de loyers correspond en majeure partie à cette **plus-value de qualité de vie** pour les occupants ;
- en termes de pouvoir d'achat : en diminuant le coût de logement pour les ménages occupants, par rapport au budget qu'ils auraient dû consacrer s'ils étaient logés dans le parc locatif privé du territoire, un **gain de pouvoir d'achat** est dégagé, permettant aux ménages de couvrir leurs autres besoins.

L'accueil de publics fragiles, l'accompagnement des locataires en place et les actions de prévention des impayés et des expulsions représentent également des coûts évités pour les ménages et la collectivité.

3.3.2. Pour le tissu économique et l'emploi

Par leurs opérations d'investissement et leur activité courante de gestion, d'entretien et maintenance, les opérateurs du logement social génèrent une activité économique sur le territoire. Ils contribuent ainsi au dynamisme économique. En suscitant une activité, ils contribuent au maintien, voire à la création, d'emplois.

Les opérateurs du logement social sont aussi un employeur local, par le biais non seulement de leur patrimoine (gestion de proximité), mais aussi de leurs sites fonctionnels (agences et siège, le cas échéant) sur le territoire. Ces emplois sont peu délocalisables, et faiblement sensibles aux fluctuations économiques.

4. UN SECTEUR EN MUTATION : ENJEUX ET OPPORTUNITÉS À VENIR

Les opérateurs du logement social connaissent actuellement une forte pression, notamment due :

- à la **hausse de la demande de logement social** : plus de deux millions de demandes actives en 2016, dont 500 000 demandes de mutations ;
- à l'**augmentation des coûts de production** : en 10 ans, le prix de revient moyen d'un logement social a augmenté de 28 %, avec une progression de la charge foncière plus rapide que le coût de construction.

Ces tendances lourdes sont déjà largement prises en compte dans le modèle économique des opérateurs du logement social.

En revanche, les mesures prises dans le cadre de la **loi de finances pour 2018** et les modifications apportées au cadre juridique par la **loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)** induisent de multiples bouleversements des structures Hlm, de leur gouvernance, de leur périmètre d'activité, dont les conséquences seront observables ces trois prochaines années.

4.1. Recherche de nouveaux équilibres financiers

Entrée en vigueur au 1^{er} semestre 2018, la **Réduction de Loyer de Solidarité (RLS)** est venue percuter le modèle des loyers Hlm. Cette baisse de loyer, appliquée obligatoirement aux locataires disposant de ressources proches de celles ouvrant droit à l'APL, a amputé les recettes locatives des organismes Hlm de 830 millions d'euros en 2018 et 916 millions d'euros en 2019. En 2020, cette perte s'élèvera à 1,5 milliard d'euros soit 8 % des loyers actuellement perçus par les organismes Hlm et 20 % de l'APL bénéficiant aux locataires de leur parc⁽⁴⁾. Dans le même temps, les organismes ont été affectés par la **hausse de la TVA**. Le taux a été relevé de 5,5 % à 10 % sauf pour les travaux de rénovation thermique.

En contrepartie, les organismes Hlm ont bénéficié de mesures d'accompagnement, en particulier du **prêt de haut de bilan bonifié (PHBB)** par la Caisse des Dépôts et Action Logement, et du dispositif d'**allongement de dette**. Les incitations à la **vente de logements locatifs sociaux** prévues par la loi Elan visent par ailleurs à permettre aux bailleurs de générer des fonds propres nécessaires à la production de nouveaux logements (100 000 logements par an d'ici 2020) et à la réhabilitation du parc (110 000 logements par an à l'horizon 2023).

La loi Elan élargit également les compétences des organismes à la fourniture de services à caractère social

d'intérêt direct pour les habitants. Les organismes pourront ainsi, dans le cadre d'une convention avec l'État, réaliser des **prestations de services**, afin de répondre à des besoins non satisfaits, ou partiellement satisfaits, ou proposer aux **locataires fragiles** des services en direct. Ces nouvelles activités – dont le modèle économique reste encore à définir – pourront constituer, dans les prochaines années, une nouvelle source de recettes pour les organismes.

4.2. Perspectives 2019

La stratégie du Groupe en 2019 s'inscrit dans la continuité de l'action menée au cours des dernières années, avec un objectif de développement continu de l'offre et une extension de la couverture territoriale, d'une part par la production des entités du groupe, et, d'autre part, par l'intégration de nouvelles structures. Au regard des contraintes économiques accrues, un effort croissant sera porté sur la vente Hlm, source importante de revenus complémentaires, permettant de générer les fonds propres nécessaires au financement de la croissance de l'offre locative.

Par ailleurs, pour renforcer sa mission au service des parcours de vie des ménages, aux côtés des collectivités, le Groupe a amorcé en 2018 un rapprochement avec le groupe mutualiste VYV. Ce rapprochement, qui se poursuivra en 2019, permettra de créer une offre globale et cohérente de logements, services et santé, contribuant au bien-vivre des habitants, au moyen de nombreuses synergies possibles.

4.3. La Déclaration de Performance extra-financière : rendre compte de notre Responsabilité Sociétale et contribution globale aux territoires

En cohérence avec sa mission et de ses valeurs, le Groupe a décidé de se saisir de la Déclaration de Performance Extra-financière comme d'une opportunité pour impulser une réflexion collective sur sa Responsabilité Sociétale et sa contribution globale aux territoires. La performance extra-financière a ainsi été envisagée sous l'angle non seulement de la maîtrise et l'atténuation des risques et impacts négatifs, mais aussi des possibilités de création de valeur – économique, sociale, environnementale – pour les territoires et les parties prenantes clés du Groupe et de ses filiales. L'ambition du Groupe Arcade-VYV est de conforter et renforcer son rôle d'accompagnateur du développement des territoires, par les différents moyens que lui offrent ses activités.

Cette première étape permettra au Groupe de promouvoir et structurer progressivement une démarche partagée, en s'appuyant notamment sur les initiatives déjà engagées localement par un certain nombre de ses filiales.

RISQUES, POLITIQUES, INDICATEURS-CLÉ

Notre performance extra-financière

L'analyse des risques extra-financiers⁽⁵⁾ du Groupe a conduit à identifier 12 principaux risques, correspondant aux thématiques suivantes :

- Adéquation du parc aux besoins et attentes ;
- Niveau d'entretien du bâti ;
- Développement de l'offre ;
- Coût global du logement pour les locataires ;
- Réponse aux besoins spécifiques en logement et hébergement ;
- Équité des attributions et mixité sociale et générationnelle ;

(4) Modèle économique du logement social : évolution, réforme ou démantèlement ? Dominique Hoorens. Revue Politiquedulogement.com, novembre 2018.

(5) Voir la notice méthodologique pour plus d'informations.

- Qualité de service et satisfaction des locataires ;
- Relations aux collectivités ;
- Santé et sécurité dans le patrimoine ;
- Corruption et conflits d'intérêt ;
- Impact « énergie-climat » du parc ;
- Santé, sécurité et conditions de travail.

Un certain nombre de ces risques seront intégrés dans le Cadre Stratégique d'Utilité Sociale du Groupe, encore en cours d'élaboration au 31 décembre 2018. Sur ces sujets, une stratégie et des objectifs précis seront ainsi définis au cours de l'année 2019, pour la période 2019-2024, à l'échelle du Groupe et, le cas échéant, pour chaque entité. Différentes mesures sont toutefois d'ores et déjà déployées en réponse à ces risques.

En complément, le Groupe et ses filiales mettent aussi en œuvre des initiatives et actions répondant à d'autres enjeux sociétaux faisant l'objet d'une attention particulière de l'État et intégrés dans des politiques nationales, parmi lesquels :

- l'économie circulaire ;
- la promotion du dialogue social ;
- la lutte contre les discriminations et la promotion des diversités.

Malgré notre performance sociétale et environnementale, ces actions s'inscrivent pleinement dans la mission et l'ambition du Groupe : contribuer au développement économique, social et durable des territoires.

1. ADÉQUATION DU PARC AUX BESOINS ET ATTENTES

Au-delà des objectifs quantitatifs, les caractéristiques de l'offre nouvelle à produire sont également définies par les entités, au regard de leur analyse des besoins sur leurs territoires : catégories de financement et donc de ménages ciblés (logement « très social », « social », « intermédiaire »), type d'habitat (individuel ou collectif), typologies...

Sur le patrimoine existant, les stratégies patrimoniales définies dans les Plans Stratégiques de Patrimoine des sociétés peuvent, le cas échéant, inclure des opérations de restructuration de l'offre, voire de démolition-reconstruction. Ces projets, notamment dans le cadre de programmes de renouvellement urbain, permettent d'adapter l'offre de logements (en modifiant les typologies, les surfaces, les espaces, en améliorant l'accessibilité et le confort...), afin de renforcer l'attractivité du patrimoine (et limiter ainsi la vacance) et de mieux répondre aux besoins du territoire et des habitants.

Le taux de vacance commerciale, qui reflète pour partie le degré d'attractivité du parc, est suivi dans le tableau de bord du groupe.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > Répartition de la production par catégorie de financement.
- > Répartition du patrimoine géré par catégorie de financement.
- > Taux de vacance.

2. NIVEAU D'ENTRETIEN DU BÂTI

Malgré des contraintes économiques accrues, le Groupe s'est donné comme orientation de maintenir un niveau d'investissement conséquent, tant en développement que pour la maintenance et l'amélioration du parc existant, comme souligné dans son Cadre Stratégique d'Utilité Sociale.

La politique d'investissement dans le patrimoine est définie par chaque filiale dans son Plan Stratégique de Patrimoine, en fonction des besoins identifiés et des caractéristiques de son parc (notamment son ancienneté). Un Plan Stratégique de Patrimoine consolidé à l'échelle du Groupe est en cours d'élaboration, en parallèle du Cadre Stratégique.

En complément des projets d'investissements, chaque société assure l'entretien courant de son parc, visant à

garantir la sécurité des occupants et maintenir un niveau de qualité satisfaisant.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > 180 M€ investis annuellement entre 2015 et 2017, soit un effort de plus de 1187 € par an et par logement en patrimoine.
- > Taux de vacance.

3. DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE

Le Groupe vise des objectifs de croissance élevés, tant pour le logement familial que pour l'habitat spécifique (offre en résidences et structures collectives).

Un objectif global de production de logements locatifs sociaux et d'équivalents-logements en habitat spécifique sera défini dans le Cadre Stratégique d'Utilité sociale.

Cet objectif sera décliné par entité, au regard des caractéristiques de son/ses territoire(s) d'intervention et de son patrimoine existant.

Chaque entité doit ainsi se doter d'une stratégie de développement, en fonction des besoins des territoires et en cohérence avec les politiques locales (en particulier les PLH) et les attentes des collectivités, afin d'assurer un développement de l'offre maîtrisé et pertinent. Ces stratégies identifient les territoires de développement prioritaires, sur lesquels se concentrent les efforts de prospection foncière et d'investissement.

Le développement de l'offre se fait principalement par la production neuve.

En complément à l'offre locative, afin d'apporter une réponse globale et diversifiée en matière d'habitat, le Groupe Arcade-VYV consacre une part conséquente de son activité à la production d'une offre de logements destinés à l'accession à la propriété. **Un objectif de production de logements en accession à la propriété sera également fixé dans le Cadre Stratégique d'Utilité sociale.** Un suivi du développement de l'offre est réalisé au travers de plusieurs indicateurs du « Tableau de bord Groupe », notamment :

- le nombre de logements et d'équivalents-logements gérés par les filiales ;
- le nombre de logements en production, en locatif comme en accession.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > Patrimoine total.
- > Un total de 3 550 logements sociaux neufs mis en service.
- > 776 M€ investis en moyenne annuelle en production et acquisition.

4. COÛT GLOBAL DU LOGEMENT POUR LES LOCATAIRES

Compte tenu de leur statut de bailleurs sociaux, le montant des loyers pratiqués par les filiales du Groupe est étroitement encadré, à un niveau inférieur au loyer moyen du parc privé, permettant l'accès au logement de ménages aux revenus modestes. Chaque société du groupe définit ainsi sa politique de loyers dans le respect du cadre réglementaire (en termes de plafonds de loyers par catégorie de financement et d'évolution annuelle).

Le coût du logement ne se limitant pas au seul loyer, les sociétés du groupe portent une attention particulière à la maîtrise des charges locatives, dans un contexte de précarisation des ménages. Les leviers d'action peuvent ainsi porter sur les contrats de prestations (calibrage, mise en concurrence pour la recherche du meilleur rapport qualité-prix...) mais aussi sur la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie.

Au-delà du coût du logement, les sociétés du Groupe sont particulièrement vigilantes au taux d'effort et au reste à vivre des ménages. Les critères d'attribution de logement intègrent ainsi systématiquement une analyse du taux

d'effort tenant compte du coût du logement, des ressources du ménage et des aides éventuelles.

Parce que ces mesures ne permettent pas d'éviter toute situation d'impayés, différents dispositifs d'accompagnement personnalisés des locataires en difficulté de paiement sont par ailleurs déployés par les sociétés du Groupe.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > Niveaux de loyers.
- > Évolution des charges.

Exemples de pratiques

Les mesures en faveur de la performance énergétique du patrimoine (voir « Impact énergie-climat ») constituent un des leviers majeurs de maîtrise des charges, par la diminution des consommations d'énergie liées au chauffage. D'autres actions visent également à réduire ou limiter les charges d'eau et d'énergie des locataires :

- **sensibilisation des locataires** : remise d'un livret « éco-gestes » à l'entrée dans le logement ; actions de sensibilisation en pied d'immeuble ou en porte à porte, notamment au travers d'événements conviviaux ou ludiques, souvent menés en partenariat avec des associations ; « logement pédagogique » présentant les « bonnes pratiques » à adopter pour limiter ses consommations... Plusieurs filiales s'appuient sur du personnel dédié, à au moins 50 % de son temps à la sensibilisation des locataires ;
- **mesures visant à limiter la consommation d'eau dans les parties communes** : choix des matériaux, des produits, formation des personnels...
- **mesures visant à limiter la consommation d'eau dans les espaces verts** : choix des essences, dispositifs de récupération d'eau de pluie...
- **déploiement d'équipements hydro-économiques dans les logements** : WC double-chasse, économiseurs d'eau sur les robinets et les douches...
- **visites annuelles préventives d'entretien** de la robinetterie afin de détecter, traiter, voire prévenir les fuites ;
- **dispositifs d'alertes en cas de « surconsommation »** dans les parties communes et/ou dans les logements, suivies éventuellement d'un accompagnement personnalisé des locataires concernés.

Afin de limiter le taux d'effort des locataires, et de prévenir ou traiter des situations d'impayés, les sociétés mettent en œuvre différentes mesures, dont notamment :

- un accompagnement des locataires à l'ouverture de certains droits ou aides (APL, FSL, ASLL...), proposé par toutes les sociétés ;
- la mise en place de plans d'apurement de la dette, pratiqués par la totalité des sociétés ;
- des propositions de mutations, en réponse à des situations de fragilité sociale ou économique (ex. : impayé ou taux d'effort trop important, sur-occupation, logement inadapté aux besoins), pratiquées par la totalité des sociétés.

Quatre filiales du Groupe déploient par ailleurs des actions collectives de prévention de l'impayé (ex. : sensibilisation à la maîtrise du budget...).

5. RÉPONSE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENT ET HÉBERGEMENT

Positionné sur l'ensemble des segments de l'habitat, le Groupe Arcade-VYV est en capacité de répondre à une diversité de besoins, y compris pour des publics nécessitant des solutions spécifiques d'hébergement ou de logement et/ou un accompagnement particulier : personnes âgées, handicapées, personnes en situation de fragilité sociale ou économique, personnes rencontrant des problématiques de santé mentale...

Le Groupe propose et développe ainsi une offre en habitat spécifique (résidences dédiées à certains publics), comme des logements classiques ayant fait l'objet d'adaptations particulières (notamment pour répondre à des besoins d'accessibilité ou de perte d'autonomie de locataires âgés). Cette compétence est aujourd'hui développée au sein de plusieurs sociétés du Groupe, mais représente plus particulièrement le cœur de métier de deux structures dédiées à l'habitat et l'accompagnement de publics plus fragilisés : l'association ALFI et l'ESH Croix-Rouge Habitat.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > Offre en habitat spécifique.
- > Nombre/Part de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite, parmi le parc total de logements.

ALFI et Croix-Rouge Habitat : deux structures dédiées à l'habitat spécifique

L'« Association pour le logement des familles et des isolés » (ALFI), créée en 1955, est une association Loi 1901 agréée pour la réalisation d'activités « d'intermédiation locative et de gestion locative » et « d'ingénierie sociale, financière et technique ». Intervenant pour le compte des ESH et coopératives du Pôle Habitat Social, l'ALFI :

- gère 20 résidences pour étudiants et pour jeunes actifs ;
- gère six pensions de famille, accueillant des personnes en situation de fragilité économique et/ou sociale, souvent isolées, et n'étant pas en mesure d'accéder à un logement autonome ;
- accompagne des résidents ou locataires en situation de fragilité économique et sociale (à destination des ménages des résidences et pensions de famille gérées, mais aussi des locataires du Groupe) ;
- accompagne les sociétés du Groupe sur les thématiques d'accompagnement des locataires et d'innovation sociale, en apportant notamment un appui à des initiatives innovantes en matière d'accueil et d'accompagnement de certains publics et en mettant à leur service son expertise d'ingénierie sociale.

Créée en 2017 par le Groupe Arcade et la Croix-Rouge française, l'ESH Croix-Rouge Habitat s'appuie sur les expertises et moyens de ses co-fondateurs pour développer une offre de logement et d'hébergement destinée à des ménages précaires ou défavorisés. L'objectif est de produire en 5 ans 65 établissements, permettant de loger un total de 6 000 personnes.

6. ÉQUITÉ DES ATTRIBUTIONS ET MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE

Le logement des personnes modestes, mais aussi des personnes défavorisées, en situation de précarité ou de vulnérabilité, fait explicitement partie intégrante de la mission que se fixe le Groupe, au même titre que l'accompagnement des parcours résidentiels et la contribution à la mixité sociale dans les territoires. Ces objectifs se traduisent dans la diversité de l'offre du Groupe, mais aussi dans sa politique de gestion sociale, définie au sein de son Cadre Stratégique d'Utilité Sociale.

Les entités du Groupe sont ainsi tenues de respecter, voire dépasser autant que possible, leurs obligations en matière d'accueil de publics prioritaires, et de mener des initiatives spécifiques contribuant à l'accès et au maintien dans le logement de personnes précaires, en s'appuyant éventuellement sur l'expertise sociale d'ALFI.

Au-delà des engagements en matière de mixité sociale et d'accès au logement, le Groupe et ses filiales veillent à garantir le respect des principes d'équité et de non-discrimination dans l'attribution de logements, dans le respect de la réglementation.

Exemples de pratiques

Au-delà des exigences réglementaires, les sociétés du Groupe ont mis en place différentes mesures visant à assurer la transparence des modalités d'attribution et à prévenir toute forme de discrimination dans le processus d'attribution, telles que :

- la diffusion publique (affichage, site internet...) des règles et critères d'attribution, au-delà du rappel des critères fixés dans la loi ;
- la réalisation d'un bilan public des attributions de l'année (disponible sur le site internet et/ou dans le rapport annuel) ;
- un dispositif collégial de sélection et/ou contrôle et validation systématiques des dossiers à présenter en Commission d'Attribution de Logements (CAL) ;
- formalisation des règles d'attribution de logement aux salariés de l'organisme.

7. QUALITÉ DE SERVICE ET SATISFACTION DES LOCATAIRES

La qualité du service rendu aux locataires est appréhendée globalement par le Groupe : fonctionnement des équipements, traitement des réclamations, prise en compte des besoins spécifiques de certains publics, mais aussi prévention des impayés, qualité de la concertation locative ou encore initiatives associatives soutenues par les bailleurs.

Le Cadre Stratégique d'utilité sociale appelle les sociétés à formaliser et faire reconnaître leurs démarches de qualité de service : toutes les filiales du Groupe devront ainsi avoir mis en place avant 2024 une démarche labellisée ou certifiée par un organisme auditeur externe.

Toutes les ESH mesurent déjà le niveau de satisfaction de leurs clients locataires au travers des enquêtes triennales obligatoires et/ou par des enquêtes propres plus régulières. L'Association ALFI suit également la satisfaction de ses résidents.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > Taux de satisfaction.

Exemples de pratiques

Plusieurs filiales du Groupe sont aujourd'hui déjà certifiées sur leur Qualité de service (sur le référentiel ISO 9001 ou le référentiel Qualibat, propre au secteur), labellisées ou en voie de labellisation (sur le référentiel sectoriel Quali'hlms).

Au-delà de démarches formalisées et de la maîtrise de la qualité de service en gestion locative, les filiales du Groupe ont mis en place différents dispositifs d'information, d'écoute et d'échanges avec leurs locataires, et développent une palette d'initiatives contribuant notamment au « bien-vivre ensemble » et à la qualité du cadre de vie, en s'appuyant notamment sur le tissu associatif. Ces actions participent de l'identité du Groupe Arcade-VYV et sont un des reflets de ses valeurs, de sa vision du métier de bailleur social. Ces actions comprennent notamment :

- la réalisation de diagnostics partagés pour collecter les besoins auprès des habitants ;
- des événements de sensibilisation à la sécurité ou au respect de l'environnement auprès de ses habitants locataires. Ces événements peuvent aider à mettre en valeur les initiatives des habitants ;
- des actions d'ingénierie sociale prévenir les incivilités ou les dégradations ;
- l'implication de locataires volontaires dans des projets de travaux dans les résidences...

8. RELATIONS AUX COLLECTIVITÉS

La conviction que l'habitat ne peut être pensé qu'en lien avec les territoires est au cœur de la philosophie du Groupe Arcade-VYV. Le Groupe repose donc sur une organisation et un fonctionnement donnant la priorité à l'ancrage local – l'ancrage dans les territoires étant l'une des valeurs portées par la Charte du Groupe –, laissant une large autonomie aux filiales. La Charte insiste ainsi en préambule sur la liberté d'organisation et de gestion de ses sociétés.

Le Cadre Stratégique d'utilité sociale rappelle que cette autonomie est une condition nécessaire pour apporter des réponses pertinentes sur les territoires concernés, en s'appuyant sur l'expertise locale des sociétés et leurs relations aux collectivités.

Le Cadre stratégique rappelle ainsi que les filiales, et non le Groupe, sont les interlocutrices des communes, EPCI, départements, régions et services locaux de l'État. Elles ont ainsi la responsabilité d'entretenir un dialogue continu avec les collectivités, de recueillir leurs attentes et sollicitations.

Les sociétés sont par ailleurs appelées dans le Cadre stratégique à contribuer aux politiques, programmes, plans d'action locaux des collectivités et de l'État dans le champ de l'habitat et de la Politique de la Ville.

Exemples de pratiques

Les sociétés participent aux instances consultatives liées à l'élaboration ou au suivi de programmes locaux, notamment : CIL (conférence intercommunale du logement), PLH (programme local de l'habitat), PDH (plan départemental de l'habitat), SCOT (Schéma de cohérence territoriale), PDALHPD (Plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées), NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain)...

En fonction des enjeux locaux et/ou des politiques menées localement, certaines sociétés ont mis en place ou contribuent à des dispositifs plus spécifiques :

- contribution à des observatoires locaux, comme ceux des coûts de constructions ou de la vacance de logements à l'échelle de la Région ;
- organisation de rencontres régulières de Gestion Urbaine et Sociale de Proximité à l'attention des habitants de certaines communes, auxquelles peuvent participer les conseils citoyens qui le souhaitent ;
- participation au Plan territorial de santé mentale ;
- contribution au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- participation à tables rondes ou assises portées les villes ou aux réflexions sur leurs agendas 21 ;
- élaboration et à la révision des plans d'actions de transition numérique.

Compte-tenu de sa mission particulière, l'ALFI participe à des instances spécifiques : CRHH (Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), SIAO (plateformes départementales de Service Intégré d'Accueil et d'Orientation qui centralisent et orientent les demandes d'hébergement). Par ailleurs, des comités de pilotage sont organisés chaque année par l'ALFI sur chacune de ses résidences avec les collectivités locales, l'État, les partenaires locaux.

9. SANTÉ ET SÉCURITÉ DANS LE PATRIMOINE

La santé et la sécurité dans le patrimoine concernent un vaste périmètre – du logement à ses abords et des caves aux toits –, et une grande diversité de risques, parmi lesquels : incendies, amiante, risques liés au gaz et à l'électricité, plomb, monoxyde de carbone, risque de chute... Garantir la santé et la sécurité, pour les habitants (propriétaires, locataires, riverains...) mais aussi les différents interve-

nants (salariés des sociétés et de leurs prestataires), repose en premier lieu sur le respect des obligations et normes réglementaires relatives à la construction, la maintenance et la gestion de patrimoine immobilier (en tant que maître d'ouvrage, promoteur ou bailleur).

Les bailleurs du Groupe, qui doivent veiller à cet enjeu sur toute la durée de vie de leur patrimoine, incluent les obligations de diagnostics, de mise en conformité, de renouvellement de composants dans leurs Plans Stratégiques de Patrimoine et plans d'entretien. Au cours des dernières années, les sociétés du Groupe ont notamment intégré dans leurs pratiques la problématique de l'amiante : diagnostics, modification des modes d'intervention en parties communes et dans les logements pour les travaux concernés, formation des personnels concernés, choix des prestataires...

Par ailleurs, une veille continue est assurée par des contrôles techniques et visites de sécurité du patrimoine, à des fréquences définies par chaque société.

Au vu des différences importantes de contextes locaux, le Groupe n'a pas défini sur ce sujet de politique nationale s'imposant aux filiales. Par contre, d'une part le dispositif d'audit et de contrôle interne du groupe est fondé à vérifier les dispositifs mis en œuvre par les sociétés et leur efficacité et, d'autre part, des échanges de pratiques et d'outils permettent aux sociétés de renforcer leur maîtrise de ces différents risques. Sur ce second point, le Groupe a en effet établi et coordonne des « communautés permanentes », par métiers, afin de favoriser les échanges et retours d'expériences des sociétés. La question de la santé et la sécurité dans le patrimoine est abordée dans plusieurs d'entre elles, en particulier par la communauté « Maîtrise des risques » et la communauté « Patrimoine ». Par ailleurs, le Groupe a engagé un dialogue compétitif autour des outils numériques pour la gestion du patrimoine. Cette consultation comporte notamment un volet dédié à la gestion des diagnostics immobiliers, qui permettra aux sociétés du Groupe de se doter d'un outil dédié pour suivre les caractéristiques de leurs immeubles au regard des principaux risques et d'enclencher plus facilement les actions à mener.

Enfin, au-delà de la maîtrise du risque d'impact du patrimoine sur la santé et la sécurité, le Groupe entend développer dans la période à venir une approche plus globale du lien entre santé et logement, en s'appuyant notamment sur l'expertise du Groupe VYV.

Exemples de pratiques

Parmi les mesures prises par les sociétés, différents axes sont pris en compte :

- Organisation RH de la sécurité avec définition des rôles et identification de responsables sécurité, comités internes, groupes de travail. Sur la santé et la sécurité, les collaborateurs sont régulièrement formés et mis à niveau ;
- Mise en place de systèmes de veille réglementaire ;
- Conception et suivi de plans de sécurité, de plans de prévention, coordination SPS, inspections communes, DIUO (dossier d'interventions ultérieures sur l'ouvrage), DOE (Dossier des ouvrages exécutés), PPS (plan particulier de sécurité et de protection de la santé)...
- Mise en place de systèmes de surveillance interne et/ou externe (avec astreintes, remontée d'alertes et signalements) ;
- Dispositifs de vidéo-protection visant d'une part à limiter les actes de vandalisme, et, d'autre part, à renforcer la sécurité des personnes sur certains sites...

Certaines filiales ont également mis en place des actions ou outils innovants :

- applicatif smartphone avec une grille normée et un recueil sécurité pédagogique permettant aux équipes de proximité de signaler immédiatement un risque potentiel ;
- guide sécurité réalisé en concertation avec les représentants des locataires à destination des locataires ;
- sensibilisations régulières réalisées auprès des locataires...

Plusieurs structures sont également en veille et/ou ont initié des expérimentations sur des risques émergents : Qualité de l'Air Intérieur, nanoparticules, nuisances sonores, micro-organismes, champs électromagnétiques...

Enfin, ALFI sensibilise chaque année les résidents à la sécurité incendie, à la qualité de l'eau mais aussi, au regard de la spécificité de sa mission, réalise des campagnes de prévention sur différentes thématiques de santé, telles que le SIDA, les addictions, les vaccinations, les épidémies (ex. : tuberculose)...

10. CORRUPTION ET CONFLITS D'INTÉRÊT

En application de la loi sur la transparence, la lutte contre la corruption et la modernisation de la vie économique (« loi Sapin 2 »), le Groupe Arcade-VYV a renforcé son dispositif de prévention des risques de corruption et de conflits d'intérêts par la mise en place de différents outils :

- un Code de conduite anti-corruption (annexé au Règlement intérieur), qui inclut des pistes de comportements à adopter et les questions à se poser ;
- une cartographie des risques de corruption ;
- des procédures d'évaluation des tiers ;
- des procédures de contrôles comptables ;
- un dispositif de formation ;
- un dispositif d'alerte interne ;
- un régime disciplinaire sur le sujet ;
- un dispositif de contrôle et d'évaluation interne des mesures mises en œuvre.

Par ailleurs, le Groupe a conçu et déployé une charte de déontologie qui rejoint le Code de conduite sur certaines thématiques mais aborde aussi d'autres questions comme par exemple celle de la lutte contre les discriminations.

La Charte du Groupe rappelle par ailleurs dans son « Article 5 – Les richesses humaines » que toute personne participant à l'activité du Groupe et de ses filiales – salariés, bénévoles, mandataires sociaux – se doivent de respecter ces règles de déontologie et, en particulier, d'être vigilantes au regard des conflits d'intérêt pouvant les concerner.

Exemples de pratiques

Le dispositif de lutte contre la corruption et de prévention des conflits d'intérêts est déployé dans toutes les entités du groupe. Les sociétés ont instauré le code de conduite et l'ont intégré à leur règlement intérieur. Elles ont également mis en place le dispositif d'alerte interne destiné à permettre le recueil des signalements émanant d'employés ou de tiers et relatifs à l'existence de conduites ou de situations contraires au code de conduite de la société. Elles ont également établi une cartographie des risques destinée à identifier, analyser et hiérarchiser les risques d'exposition de la société à des sollicitations externes aux fins de corruption en fonction notamment des secteurs d'activités et des zones géographiques.

Une large majorité des filiales ont mis en œuvre les mesures suivantes :

- Définition et déploiement auprès de ses collaborateurs et intervenants extérieurs de consignes claires liées aux « cadeaux et/ou invitations » ;
- Explication et refus de tout paiement de facilitation (paiement effectué auprès du dépositaire d'une autorité

afin que cette dernière favorise ou facilite le traitement d'un dossier, d'une demande) ;

- Explication à ses collaborateurs les conflits d'intérêt (réels ou apparents) et le comportement à adopter ;
- Invitation des collaborateurs à se questionner personnellement sur leurs pratiques et à communiquer leurs doutes.

Les actions de formations des collaborateurs, à commencer par les plus exposés, seront dispensées courant 2019.

11. IMPACT « ÉNERGIE-CLIMAT » DU PARC

L'enjeu de la performance énergétique du patrimoine est clairement identifié dans le Cadre Stratégique d'Utilité sociale, en termes non seulement d'impact environnemental, mais aussi de coût pour les locataires, et de lutte contre la précarité énergétique.

Concernant la production neuve, le respect des normes en vigueur permet d'ores et déjà de proposer des logements significativement plus performants. Sur le parc existant, un objectif de rénovation des logements les plus énergivores (classés en étiquettes E, F G) sera ainsi défini au niveau du Groupe et pour chaque société.

Si l'enjeu énergétique est aujourd'hui pleinement intégré dans les politiques et pratiques des bailleurs sociaux, il n'en est pas de même pour l'enjeu « Carbone » et la limitation des émissions de Gaz à Effets de Serre (GES), sujet qui n'est à ce jour qu'émergent au sein du secteur. En anticipation de la prochaine réglementation « RE 2020 », il fait néanmoins l'objet d'une attention croissante. Plusieurs bailleurs du Groupe ont ainsi initié des projets expérimentaux visant à tester des procédés et/ou équipements permettant de concilier performance énergétique et réduction des émissions de GES (notamment via le label « E+C- »).

Un suivi du classement du patrimoine selon « l'étiquette Carbone » sera mis en place par le Groupe en 2019.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > 49 % des logements du parc locatif du Groupe sont classés A, B ou C.

Exemples de pratiques

Au-delà de l'intégration systématique de l'enjeu énergétique dans leur Plan Stratégique de Patrimoine, certaines sociétés ont établi des seuils minimum de performance en construction et rénovation qui vont au-delà des exigences réglementaires en cours : pour la construction neuve (performance thermique « RT2012 -20 % » pour la construction neuve et « BBC rénovation » pour les réhabilitations).

Plusieurs filiales s'appuient sur la norme NF HQE et/ou le Label « 3 Soleils » du Groupe pour la construction neuve. Les effets du changement climatique – notamment les risques de fortes chaleurs – sont de plus en plus pris en compte par les sociétés du groupe, au travers, par exemple, de réflexions sur le confort d'été, la prévention du phénomène d'îlot de chaleur urbain, l'orientation des bâtiments, etc.

12. SANTÉ, SÉCURITÉ ET CONDITIONS DE TRAVAIL

Les politiques et mesures relatives à la santé, à la sécurité et aux conditions de travail des salariés sont définies par chaque société, en s'appuyant notamment sur leur Document Unique d'Évaluation des Risques et, le cas échéant, leur Comité d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT). Les plans d'actions sont ainsi adaptés aux caractéristiques de chaque filiale : nombre de collaborateurs, organisation, profils de postes (en particulier : présence de gardiens et/ou employés d'immeuble ou non), etc.

Huit sociétés sont néanmoins rattachées à l'Unité Économique et Sociale Arcade. Elles sont de ce fait couvertes

par un ensemble d'accords collectifs, dont certains relatifs à la santé et sécurité des salariés. Toutes les entités de l'UES Arcade se sont par ailleurs dotées ou sont en train de se doter d'un référent en matière de santé et sécurité. La « Communauté Ressources Humaines » mise en place par le Groupe permet par ailleurs aux filiales d'échanger sur leurs pratiques en matière de Ressources Humaines, et de conditions de travail.

Exemples de pratiques

Face à la problématique des incivilités et agressions, qui peuvent non seulement porter atteinte à la santé et sécurité des personnels, mais affectent aussi profondément leurs conditions de travail, un certain nombre de sociétés comptant du personnel de proximité (dont notamment toutes celles comprises dans l'UES Arcade) ont mis en place des mesures spécifiques : procédures de suivi et accompagnement des victimes, accès à une plateforme de soutien psychologique...

Face à l'enjeu croissant de la Qualité de vie au travail, de plus en plus de sociétés s'engagent sur le sujet, au travers de différents types d'actions, en particulier sur l'équilibre vie personnelle-vie professionnelle et l'organisation du travail. La possibilité de temps partiel est ainsi généralisée. Même si elles ne sont pas systématiques, d'autres pratiques sont largement répandues au sein des filiales du groupe : existence d'un CET, horaires avec plages fixes et plages variables, contrôle et rappel de bilans CP et RT ou encore dons de jours sont des pratiques répandues dans plus de la moitié des filiales du Groupe.

En ce qui concerne l'organisation du travail, la visioconférence est très répandue et le télétravail n'est plus une pratique anecdotique puisqu'il est pratiqué dans six entités.

Par ailleurs, plusieurs sociétés réalisent périodiquement une enquête « Baromètre social » visant à mesurer la satisfaction et recueillir les attentes des salariés sur différentes thématiques liées aux conditions de travail. Quelques filiales ont mis en place des ateliers sur la Qualité de vie au travail et/ou des réunions de « droit d'expression » permettant à chacun d'aborder des questions liées aux conditions de travail.

13. ÉCONOMIE CIRCULAIRE

La thématique de l'économie circulaire commence seulement à faire l'objet d'une prise de conscience au sein du secteur du logement social : peu de bailleurs ont une politique structurée sur le sujet.

L'économie circulaire peut se définir comme « un modèle économique dont l'objectif est de produire des biens et des services de manière durable, en limitant la consommation et les gaspillages de ressources (matières premières, eau, énergie) ainsi que la production des déchets. » (Ministère de la Transition écologique et circulaire). Cette approche appelle donc à réinterroger les modes de production, les modes de consommation et la gestion des déchets.

Pour les filiales du Pôle Habitat Social, les principaux enjeux et leviers concernent :

- la construction et la rénovation de logements (consommation de matériaux, des sols, d'eau, d'énergie ; gestion des chantiers et notamment des déchets) ;
- la gestion et l'occupation du patrimoine (en particulier les consommations d'eau et d'énergie associées) ;
- dans une moindre mesure, la gestion des déchets des ménages et la sensibilisation des habitants.

Le Groupe n'a pas défini à ce jour une stratégie globale sur l'économie circulaire, et cette thématique n'est pas toujours identifiée en tant que telle par les entités du Groupe. Néanmoins, un certain nombre de projets, d'expérimentations ou pratiques des sociétés y contribuent.

Exemples de pratiques des filiales

Note : les actions liées à la maîtrise des consommations d'eau et d'énergie liées à la gestion et l'occupation du patrimoine sont décrites dans les politiques en réponse aux risques « Impact énergie-climat » et « Coût global du logement ».

Actions relatives à la construction, la rénovation et l'exploitation du patrimoine :

- **labellisations ou certifications environnementales** intégrant des enjeux de l'économie circulaire (telles que la certification NF HQE) ;
- **recours à des matériaux alternatifs au béton**, en privilégiant les ressources locales : ossature bois, murs en terre crue... ;
- **recours à des énergies renouvelables ou alternatives** : panneaux solaires, « chaudière numérique » (utilisation de la chaleur produite par un data center pour chauffer l'eau)...
- **limitation de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux pluviales** : création de noues, limitation de l'artificialisation des sols, places de stationnement végétalisées... ;
- **mesures volontaires, au-delà des obligations réglementaires, de réduction des pollutions et nuisances de chantiers**, pouvant notamment se traduire par la mise en place de Chartes « Chantiers propres » ou « Chantiers à faibles nuisances » ;
- **mesures volontaires de suppression ou limitation des produits d'entretien éco-toxiques** (espaces verts et/ou parties communes des résidences) : ces mesures sont aujourd'hui très largement appliquées par les bailleurs, qui ont, pour beaucoup, supprimé les produits phytosanitaires dans l'entretien des espaces verts et ont recours à des produits d'entretien éco-labellisés ;
- quelques bailleurs ont mis en place des **mesures de limitation des produits éco-toxiques dans la construction et/ou rénovation** (ex. : utilisation de peintures sans solvant) ;
- **gestion différenciée des espaces verts** : limitation de l'arrosage, des tontes, suppression des produits phytosanitaires... ;
- **partenariats avec des associations environnementales** : la collaboration avec des associations spécialisées dans la protection de l'environnement (par ex. : Bretagne Vivante, association AL LARK, Ligue de Protection des Oiseaux, agence parisienne du Climat...) peut apporter une expertise et un soutien dans la mise en œuvre de certains projets, notamment dans le cadre d'expérimentations. Les sociétés peuvent aussi s'appuyer sur ces partenariats pour les actions de sensibilisation des habitants.

Actions relatives à la gestion des déchets des ménages et la sensibilisation des habitants. Ces actions sont principalement mises en œuvre avec l'objectif de favoriser la cohésion sociale et le lien social, de limiter les charges ou améliorer le pouvoir d'achat des locataires, ou encore de préserver le cadre de vie des habitants. Elles contribuent néanmoins également à l'évolution des comportements en matière de consommation et de gestion des déchets. Les principales actions menées sont les suivantes :

- **sensibilisation au tri des déchets** : affichage, diffusion de livrets « éco-gestes » incluant des messages sur le tri, actions ponctuelles de sensibilisation... ;
- mise en place de **solutions de compostage**, avec parfois réutilisation locale du compost pour l'amendement des sols ;

- **sensibilisation au recyclage** : animations, ateliers de réparation ou recyclage d'objets... Un bailleur a mis en place un dispositif incitatif de recyclage de bouteilles en plastique permettant aux habitants de cumuler des points donnant lieu à des réductions de prix sur certains achats ;
- **dispositifs facilitant la collecte d'encombrants ou de déchets spécifiques** (piles, électro-ménager...) : points de collecte, véhicules de collecte... ;
- **sensibilisation à l'usage de produits d'entretien non nocifs** : messages d'information, ateliers de fabrication de produits d'entretien naturels, sensibilisation dans le cadre de jardins partagés...

En complément, un certain nombre d'entités du Groupe déploient différentes actions visant à limiter l'impact environnemental de leur fonctionnement, portant notamment sur les déplacements et la limitation de la consommation de papier. Des actions de sensibilisation des collaborateurs sont aussi réalisées.

Si ces mesures sont moins significatives en termes d'impact que celles portant sur le patrimoine, elles contribuent néanmoins à l'effort général de sensibilisation et sont importantes en termes d'exemplarité et de cohérence globale avec les valeurs et engagements des sociétés et du groupe.

14. DIALOGUE SOCIAL

Le dialogue social restant du ressort de chaque entité, il n'existe pas actuellement d'accord collectif à l'échelle du Groupe Arcade-VYV, couvrant l'ensemble des sociétés membres. Le Groupe compte néanmoins plusieurs Unités Économiques et Sociales (UES) dont en particulier l'UES Arcade, qui concerne 8 sociétés (GIE Arcade Services, ALFI, ANTIN Résidences, CPH, SFHE, LogisCorse, NCA et Arcansud).

Un projet de refonte de l'organisation des relations sociales au sein du Groupe est toutefois en cours, avec un double objectif :

- décentraliser la représentation du personnel, afin de mieux prendre en compte les besoins et attentes des salariés des différentes entités au regard des spécificités d'activité et de contexte ;
- renforcer le dialogue social au niveau du Groupe comme à l'échelon local, ainsi qu'entre le Groupe et l'échelon local.

Une négociation sur la question de la qualité du dialogue social a ainsi été initiée en 2017 au sein de l'UES Arcade, et a abouti en décembre 2018 à la signature d'un accord de « dissolution de l'UES Arcade et de continuité sociale ». Cet accord met ainsi fin à l'existence de l'UES Arcade à compter de juin 2019, tout en prévoyant le maintien en vigueur, dans chacune des entités concernées, des accords collectifs et décisions unilatérales appliqués dans le cadre de l'UES.

Afin d'assurer la continuité du dialogue social, des élections se tiendront simultanément dans chaque entité, au premier semestre 2019, pour constituer les Comités Sociaux et Économiques (CSE) ; les mandats des représentants du personnel de l'UES prendront ainsi fin au soir de la proclamation des résultats du second tour.

Au niveau des entités non comprises dans l'UES Arcade, l'organisation du dialogue social varie, notamment selon la taille des structures, mais la plupart d'entre elles s'appuient sur une Délégation Unique du Personnel.

Les accords en vigueur au sein des entités du Groupe sont nombreux et couvrent une grande diversité de sujets. Les thématiques les plus représentées sont les suivantes :

- régime complémentaire de santé ;
- intéressement ;

- temps de travail et/ou compte épargne temps (CET) ;
- prévoyance complémentaire ;
- plan d'épargne pour la retraite collectif (PERCO) ;
- égalité femmes-hommes.

Quelques entités, dont l'UES Arcade, ont aussi conclu des accords sur la gestion des carrières, ou encore sur la mise en place d'actions visant à l'insertion des jeunes et/ou le maintien dans l'emploi des seniors. Certaines ont également des accords sur des thématiques relatives à la Qualité de vie au travail (pénibilité, dons de jours, télétravail, droit à la déconnexion, « droit d'expression », etc.).

15. LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET PROMOTION DES DIVERSITÉS

La Charte de Déontologie du Groupe, diffusée à l'ensemble des collaborateurs intègre la prévention des discriminations. Le Groupe a également établi un Comité de Déontologie à l'échelle du Groupe qui peut être saisi sur cette question, et invité les sociétés membres à en mettre en place dans chaque société.

Au sein de certaines entités du Groupe, des actions de sensibilisation ou formation des collaborateurs sont également réalisées. Plusieurs sociétés ont mis en place des partenariats avec des associations spécialisées, telles par exemple la fondation FACE (Agir Contre l'Exclusion).

Au-delà de la prévention des discriminations au sein de l'entreprise, des bailleurs se sont engagés sur le sujet auprès de leurs locataires avec différentes actions de sensibilisation, visant par exemple à lutter contre les inégalités entre filles et garçons.

Sur la question de l'égalité femmes-hommes plus particulièrement, différentes mesures sont prises à l'échelle des sociétés et des UES, sur des thématiques telles que les rémunérations, l'évolution de carrière, la conciliation vie professionnelle-vie personnelle, etc.

Par ailleurs, différentes actions sont déployées en faveur de l'emploi des personnes en situation de handicap :

- au travers de leur activité et objet social, pour favoriser l'accueil et le logement de personnes handicapées (voir « Réponse aux besoins spécifiques en logement et hébergement ») ;
- en tant qu'employeurs, pour favoriser l'accès et le maintien dans l'emploi des personnes en situation de handicap ;
- en tant que donneurs d'ordre, par l'achat de prestations auprès de structures dédiées à l'insertion des personnes en situation de handicap.

En tant qu'employeurs, les actions peuvent porter tant sur l'embauche de salariés que sur l'accompagnement au maintien dans l'emploi, par l'aménagement des postes par exemple, ou encore l'information des salariés sur la reconnaissance du statut de travailleur handicapé. L'UES Arcade a inclus dans son accord sur l'égalité professionnelle des actions en faveur de l'emploi de personnes en situation de handicap. L'association ALFI, de son côté, a mis en place une politique liée aux personnes en situation de handicap.

Résultats et indicateurs-clés en 2018 :

- > Part de femmes parmi les cadres, directeurs et dirigeants (hors mandataires sociaux).
- > Différentiel de rémunération entre hommes et femmes selon le statut professionnel.
- > Nombre de salariés reconnus travailleurs handicapés.

INDICATEURS CONSOLIDÉS

INDICATEUR	VALEUR
PATRIMOINE TOTAL	
Patrimoine total ⁽¹⁾ ,	148 847
dont :	
Nombre de logements locatifs	135 731
Nombre d'équivalents-logements	13 116
Part de logements très sociaux (PLAI)	7 %
Part de logements sociaux (PLUS)	84 %
Part de logements sociaux intermédiaires (PLS)	6 %
Autres	3 %
NOMBRE DE LOGEMENTS LOCATIFS MIS EN SERVICE DANS L'ANNÉE	
Nombre de logements PLAI / PLUS / PLS mis en service dans l'année	3 550
dont :	
Part de logements PLAI	27,6 %
Part de logements PLUS	59,7 %
Part de logements PLS	12,7 %
TAUX DE VACANCE	
Taux de vacance commerciale supérieure à trois mois sur l'ensemble du patrimoine	1,4 %
CHIFFRE D'AFFAIRES	
Total des chiffres d'affaires des sociétés au 31/12	810 millions EUR
dont part du chiffre d'affaires issu des loyers des logements locatifs (pour les entités concernées)	82 %
EFFORT ANNUEL MOYEN EN MAINTENANCE, ENTRETIEN ET RÉHABILITATION	
Montant moyen annuel consacré à l'entretien, la maintenance et la réhabilitation du parc (2015-2017)	180 millions EUR
<i>Soit en moyenne par logement</i>	1 187 €/logement
EFFORT ANNUEL MOYEN EN PRODUCTION ET EN ACQUISITION DE LOGEMENTS	
Investissement annuel moyen en production et acquisition de logements (2015-2017)	776 millions EUR
EFFECTIF DU GROUPE	
Effectif total ⁽²⁾ au 31/12 de l'année considérée	2 135
Part de femmes pour les catégories « Cadres, cadres dirigeants et directeurs » (CDI uniquement)	46 %
ÉCART MOYEN DE RÉMUNÉRATION ENTRE HOMME ET FEMME, PAR CATÉGORIE	
	Ratio H/F
Ouvriers de maintenance	1,12
Personnel de proximité	0,99
Employés administratifs	1,00
Agents de maîtrise	0,99
Cadres	1,04
Directeurs et cadres dirigeants (hors mandataires sociaux)	1,08
CONTRIBUTION À L'EMPLOI DE PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP	
Nombre de personnes physiques reconnues travailleurs handicapés employés durant l'année	98
CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE	
Nombre de logements A, B ou C	67 001
<i>Soit, en % du patrimoine</i>	49 %
Nombre de logements D à G	65 020
<i>Soit, en % du patrimoine</i>	48 %
Nombre de logements pour lesquels les données ne sont pas disponibles	4 326
<i>Soit, en % du patrimoine</i>	3 %

INDICATEUR	VALEUR	
NIVEAU MOYEN DES LOYERS (€/M²/MOIS)		
	Hors IdF	IdF
Parc « Très social » (PLAI)	5,0 €/m ² /mois	5,4 €/m ² /mois
Parc « Social » (PLUS)	5,6 €/m ² /mois	7,0 €/m ² /mois
Parc « Social Intermédiaire » (PLS)	7,5 €/m ² /mois	10,8 €/m ² /mois
LOYER MOYEN (€/MOIS) POUR UNE SURFACE MOYENNE, HORS CHARGES. LA SURFACE MOYENNE D'UN LOGEMENT DANS LE SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL EST DE 68,7 M² (SOURCE : INSEE⁽³⁾)		
	Hors IdF	IdF
Parc « Très social » (PLAI)	342 €/mois	373 €/mois
Parc « Social » (PLUS)	382 €/mois	479 €/mois
Parc « Social Intermédiaire » (PLS)	518 €/mois	738 €/mois
ÉVOLUTION DU MONTANT DES CHARGES RÉCUPÉRABLES		
Montant moyen mensuel des charges récupérables (EUR / m ² / mois)	1,04 €/m ² /mois	
Évolution annuelle	0,57 %	
Évolution annuelle, hors coûts de chauffage	- 1,5 %	
NOMBRE DE LOGEMENTS ACCESSIBLES AUX PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE		
Nombre de logements accessibles aux personnes à mobilité réduite au 31/12	35 558	
<i>Soit, en % du parc</i>	24 %	
OFFRE EN HABITAT SPÉCIFIQUE		
Nombre total de places en habitat spécifique	21 538	
Dont, par public cible :		
Étudiants (résidences universitaires)	6 689	
Personnes âgées autonomes	2 299	
Personnes âgées dépendantes	4 921	
Personnes handicapées	1 368	
Ménages en situation de fragilité (CHRS, résidences sociales...)	4 440	
Travailleurs (FJT, FTM)	1 591	
Autres (CADA, logements pour saisonniers, etc.)	230	
SATISFACTION DES LOCATAIRES (MOYENNE PONDÉRÉE PAR LE NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS SUR L'ENSEMBLE DES ESH)		
Part de locataires de locataires se déclarant satisfaits ou très satisfaits du service rendu	82,8 %	
SOUTIEN À L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ		
Logements existants vendus à des particuliers (« vente HLM »)	307	
dont logements vendus à des locataires de l'organisme	210	
<i>soit, % des logements vendus à des locataires de l'organisme parmi les logements vendus à des particuliers</i>	68 %	

(1) Ce chiffre n'inclut pas les 7 436 logements de l'ESH Loir-et-Cher Logement, qui porteraient le total du patrimoine du groupe 156 283 logements.

(2) Hors Vitry Habitat.

(3) Les conditions de logement en France, édition 2017, Insee Références.

NOTICE MÉTHODOLOGIQUE POUR PUBLICATION

Le Groupe Arcade-VYV a fait le choix d'élargir sa Déclaration de Performance Extra-financière au-delà du périmètre réglementaire, pour inclure toutes les structures membres du Groupe, adhérant à la Charte Arcade au 31 décembre 2018. Ont été néanmoins exclues les sociétés de taille et d'activité non significative en 2018, de même que le GIE Arcade Services et les SCI et SCCV, correspondant à des opérations produites par les sociétés de promotion immobilière du groupe⁽¹⁾. L'association ALFI a été intégrée afin de faire de la Déclaration de Performance Extra-financière une démarche globale et partagée au sein du Pôle Social, et de couvrir l'ensemble des activités significatives en matière de performance extra-financière et d'impact sociétal.

Compte-tenu de ses missions, présentées dans son modèle d'affaires, de ses valeurs et son attachement aux principes de l'économie Sociale et Solidaire et de Responsabilité Sociétale d'Entreprise (RSE), le Groupe a choisi d'identifier et évaluer les risques d'impacts négatifs, mais aussi ses leviers d'impact positif, de création de valeur pour les parties prenantes, la société et les territoires.

Pour identifier et analyser ces enjeux et définir les indicateurs clés de performance, le Groupe s'est appuyé sur la réglementation relative au reporting extra-financier, et sur le référentiel sectoriel EURHO-GR®. Ce référentiel a été élaboré en 2007 avec des bailleurs et des représentants de parties prenantes clés du secteur, en intégrant les principes des lignes directrices de la « Global Reporting

Initiative » (GRI). Il est aujourd'hui utilisé par une quarantaine d'organismes (ESH, SEM, OPH) représentant plus de 600 000 logements. En complément, la DPEF du Groupe s'appuie également sur la Convention d'Utilité Sociale, qui s'impose à l'ensemble des bailleurs sociaux et coopératives Hlm.

Chacun des enjeux identifiés a été évalué et « coté », au regard de l'importance pour le Groupe et pour ses parties prenantes clés : Habitants (dont locataires, demandeurs, riverains), État, Collectivités, Collaborateurs, Entreprises. Cet exercice a été réalisé avec un groupe de travail composé de représentants d'entités du groupe, en s'appuyant notamment sur la réglementation, les politiques nationales et locales, et sur l'expertise des membres du groupe de travail et de l'association DELPHIS, à l'origine du référentiel EURHO-GR®. L'analyse a ensuite été diffusée à l'ensemble des structures du Groupe, présentée au Comité de Prévention et Maîtrise des Risques du Groupe pour s'assurer de sa cohérence avec la Cartographie des risques générale du groupe, et à l'instance de coordination des Directeurs Généraux d'ESH.

Cette analyse a permis d'identifier les risques principaux présentés dans la DPEF, pour lesquels des indicateurs de performance ont été définis en concertation avec le groupe de travail. Ces indicateurs ont été renseignés après collecte et consolidation des données des entités concernées. En complément, un questionnaire a permis de recueillir leurs pratiques et actions à l'échelle locale, afin de compléter et illustrer la description des politiques mises en œuvre.

Tout au long de la démarche d'élaboration de la Déclaration de Performance Extra-financière, le Groupe Arcade-VYV s'est appuyé sur l'expertise de l'association DELPHIS.

ANNEXE 1 : LISTE DES ENTITÉS PRISES EN COMPTE DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE

- Coopérer pour Habiter (CPH)
- ANTIN Résidences
- Société Française d'Habitations Économiques (SFHE)
- France Loire
- Aiguillon Construction
- Les Ajoncs
- Mésolia
- Norévie
- Le Foyer Rémois
- Partélios
- Le Foyer Stéphanois
- Vitry Habitat
- Foyers de Seine-et-Marne
- Notre Cottage Accession
- Arcansud
- Le Logis Corse
- Le Toit Girardin
- Aiguillon Résidences
- Association pour le Logement des Familles et des isolés (ALFI)

ANNEXE 2 : DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES EXTRA-FINANCIERS IDENTIFIÉS

RISQUE	IMPACTS NÉGATIFS POTENTIELS	
	POUR LE GROUPE / LES SOCIÉTÉS	POUR LES PARTIES PRENANTES, LA SOCIÉTÉ, L'ENVIRONNEMENT
PRINCIPAUX RISQUES GÉNÉRAUX LIÉS À LA MISSION ET L'ACTIVITÉ DU GROUPE		
Développement de l'offre	<p>Si croissance nulle ou insuffisante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • non satisfaction des attentes des collectivités (en quantitatif et/ou sur des besoins ciblés) • perte de positionnement local, d'image, affectant le lien aux collectivités et le potentiel de développement futur • perte de compétence en maîtrise d'ouvrage <p>Si croissance non-maîtrisée ou non adaptée à la demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> • vacance • déséquilibre du marché immobilier affectant l'attractivité relative du parc existant du bailleur 	<ul style="list-style-type: none"> • Difficultés à satisfaire les besoins en logement des habitants du territoire (en termes quantitatifs), difficultés à loger la population du territoire • Déséquilibre du marché immobilier • Perte d'attractivité du territoire • Insatisfaction des parties prenantes : collectivité, demandeurs • Non atteinte des objectifs PLH / PLUIH

(1) Voir en annexe la liste des entités intégrées dans le périmètre.

IMPACTS NÉGATIFS POTENTIELS		
RISQUE	POUR LE GROUPE / LES SOCIÉTÉS	POUR LES PARTIES PRENANTES, LA SOCIÉTÉ, L'ENVIRONNEMENT
PRINCIPAUX RISQUES GÉNÉRAUX LIÉS À LA MISSION ET L'ACTIVITÉ DU GROUPE		
Adéquation du parc aux besoins et attentes	<ul style="list-style-type: none"> Faible attractivité du parc Insatisfaction des locataires Vacance et pertes économiques associées 	<ul style="list-style-type: none"> Difficultés à satisfaire les besoins en logement des habitants du territoire (en termes qualitatifs), difficultés à loger convenablement la population du territoire Perte d'attractivité du territoire Risque d'insatisfaction des parties prenantes : collectivité, demandeurs Non atteinte des objectifs PLH / PLUIH
Niveau d'entretien du bâti	<ul style="list-style-type: none"> Faible attractivité du parc Insatisfaction des locataires Dégradations accrues (notamment dégradations volontaires) et coûts associés Vacance et pertes économiques associées À moyen et long termes : besoins accrues en investissement Dépréciation du patrimoine, avec difficultés de vente le cas échéant 	<ul style="list-style-type: none"> Insatisfaction des habitants (locataires et riverains) et de la collectivité Perte d'attractivité du territoire
PRINCIPAUX RISQUES LIÉS À L'IMPACT ET AUX ENGAGEMENTS SOCIÉTAUX DU GROUPE		
Coût global du logement pour les locataires	<ul style="list-style-type: none"> Difficultés de paiement des locataires, hausse de l'impayé Insatisfaction des locataires Tensions/conflits avec les associations de locataires Baisse d'attractivité du parc (coût global du logement trop élevé) Dégradation de l'image, de la réputation 	<ul style="list-style-type: none"> Budget logement global élevé, limitant le reste à vivre, le pouvoir d'achat Difficultés de paiement, endettement Précarisation, précarité énergétique Conditions de logement inadaptées (surpeuplement, manque de chauffage...) et conséquences associées au mal-logement Difficultés d'accès au logement sur le territoire
Réponse aux besoins spécifiques en logement et hébergement	<ul style="list-style-type: none"> Inadéquation des logements aux besoins, avec comme conséquences potentielles : insatisfaction, dégradation du logement, troubles de jouissance, rotation... Non réponse à certains besoins du territoire => mission de bailleur social non complètement remplie, insatisfaction des collectivités 	<ul style="list-style-type: none"> Difficultés d'accès à un logement ou de maintien dans le logement pour certaines catégories d'habitants et coûts associés (partiellement ou totalement pris en charge par la collectivité et/ou l'État) Non atteinte des objectifs des politiques d'accès au logement et de maintien à domicile (logement d'abord, autonomie des personnes âgées et des personnes en situation de handicap, logement des jeunes, etc.) Manque de capacité d'accueil pour les ménages en situation de vulnérabilité ou nécessitant un accompagnement spécifique et coûts associés (partiellement ou totalement pris en charge par la collectivité et/ou l'État) Inadéquation du logement et conséquences associées pour les habitants
Équité des attributions et mixité sociale et générationnelle	<ul style="list-style-type: none"> Sanctions en cas de discrimination ou de situation de corruption avérée Dégradation de l'image, perte de crédibilité Non-respect des obligations réglementaires (CCH, loi ALUR, loi Égalité et Citoyenneté) et/ou des politiques locales (dans le cadre des CIL notamment) Déséquilibre de peuplement fragilisant le fonctionnement social des résidences 	<ul style="list-style-type: none"> Discrimination dans l'accès au logement social Perte de crédibilité des pouvoirs publics face aux citoyens Difficultés d'accès à un logement pour certaines catégories d'habitants Dysfonctionnement social dans certaines résidences, certains quartiers Déséquilibres territoriaux, phénomènes de « ghettoisation » et/ou stigmatisation de certains quartiers
Qualité de service et satisfaction des locataires	<ul style="list-style-type: none"> Insatisfaction des locataires Manque d'attractivité, rotation élevée, vacance Tensions entre locataires et personnel de proximité, incivilités Tensions avec les associations de locataires 	<ul style="list-style-type: none"> Dégradation de la qualité de vie des locataires Insatisfaction des locataires
Relations aux collectivités	<ul style="list-style-type: none"> Non réponse aux attentes des collectivités Faible ancrage local, limitant la capacité à se développer (accès au foncier, aux garanties, aux financements) Refus de permis de construire, refus de projets Difficultés à accompagner les ménages en situations de vulnérabilité 	<ul style="list-style-type: none"> Manque de cohérence avec les politiques locales Besoins des territoires / collectivités non satisfaits Manque d'accès aux habitants en situation de vulnérabilité conduisant à une efficacité limitée des dispositifs d'accompagnement
Santé et sécurité dans le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Sanctions en cas de non respect de la réglementation (conformité technique, amiante, sécurité du bâti) Accidents dans le patrimoine engageant la responsabilité du bailleur Dégradation du patrimoine Dégradation de l'image Tensions, conflits, litiges avec les locataires et/ou leurs représentants 	<ul style="list-style-type: none"> Atteinte à la santé ou la sécurité des locataires (accidents, maladies...) Atteinte à la santé ou la sécurité des personnes intervenant dans le patrimoine
Corruption et conflits d'intérêt	<ul style="list-style-type: none"> Sanctions en cas de non respect des obligations en matière de prévention de la corruption et du trafic d'influence Sanctions pénales en cas de faits de corruption avérés Coûts de la corruption (coût financier, inefficience, perte de qualité...) Dégradation de l'image 	<ul style="list-style-type: none"> Sanctions en cas de corruption avérée Dégradation de l'image, perte de crédibilité
PRINCIPAL RISQUE LIÉ À L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DU GROUPE		
Impact « énergie-climat » du parc	<ul style="list-style-type: none"> Hausse des charges de consommation d'énergie pour les locataires, diminuant leur solvabilité Non satisfaction des attentes et exigences des collectivités et de l'État (actuelles : énergie ; et à venir : énergie + émissions de gaz à effet de serre) Perte d'attractivité, dépréciation du parc, limitant le potentiel de location et de vente Dégradation de l'image 	<ul style="list-style-type: none"> Hausse des charges de consommation d'énergie pour les locataires Précarité énergétique Baisse d'attractivité du parc du territoire Non atteinte des objectifs des plans climat
PRINCIPAL RISQUE LIÉ À L'IMPACT SOCIAL DU GROUPE		
Santé, sécurité et conditions de travail	<ul style="list-style-type: none"> Sanctions pénales en cas de non-respect des obligations de santé et sécurité du Code du Travail Accidents du travail, maladies professionnelles Absentéisme et coûts associés Désengagement des collaborateurs et coûts associés (perte de productivité) Conflits sociaux 	<ul style="list-style-type: none"> Accidents, maladies, atteintes à la santé (avec risques de séquelles) Usure professionnelle

ANNEXE 3 : PRISE EN COMPTE DES ENJEUX RÉGLEMENTAIRES

L'article L.225-102-1 du Code de Commerce mentionne un certain nombre de thématiques sur lesquelles les sociétés ou groupes doivent rendre compte dans leur Déclaration de Performance Extra-Financière. Le tableau qui suit présente une vue d'ensemble du traitement de ces thématiques par le Groupe Arcade-VYV.

THÉMATIQUES RÉGLEMENTAIRES	TRAITEMENT DE LA THÉMATIQUE PAR LE GROUPE ARCADE-VYV
Conséquences sur le changement climatique de l'activité de la société et de l'usage des biens et services qu'elle produit	Voir risque « Impact énergie-climat du parc »
Engagements sociétaux en faveur du développement durable	L'engagement sociétal du Groupe Arcade VYV est essentiellement lié à sa mission d'intérêt général. Voir les politiques décrites en réponse aux « Risques généraux » et « Risques liés à l'impact et aux engagements sociétaux » du Groupe.
Économie circulaire	Voir les politiques décrites en réponse à l'enjeu « Économie circulaire ».
La lutte contre le gaspillage alimentaire, de la lutte contre la précarité alimentaire, du respect du bien-être animal et d'une alimentation responsable, équitable et durable	Le Groupe Arcade-VYV n'est pas concerné par cet enjeu : <ul style="list-style-type: none"> son activité n'est pas liée à ces enjeux le Groupe ne dispose pas de restauration collective massive. Quelques actions peuvent être menées par des bailleurs sociaux autour de l'alimentation et/ou du gaspillage, dans le cadre d'actions contribuant à la cohésion sociale, à l'accompagnement social et/ou à l'amélioration de la gestion des déchets, mais ces actions restent marginales et très ciblées (par exemple : partenariats permettant de mettre à disposition des locataires des produits locaux et issus de l'agriculture biologique à prix coûtant).
Accords collectifs conclus dans l'entreprise et à leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés	Voir les politiques décrites en réponse à l'enjeu « Dialogue social ».
Actions visant à lutter contre les discriminations et promouvoir les diversités	Au regard de son activité, cet enjeu concerne non seulement les actions relatives à la gestion des ressources humaines, mais aussi la gestion des attributions de logements. Concernant les attributions : voir les politiques en réponse au risque « Équité des attributions et mixité sociale et générationnelle ». Concernant la gestion des ressources humaines : voir les politiques décrites en réponse à l'enjeu « Lutte contre les discriminations et promotion des diversités ».
Mesures prises en faveur des personnes handicapées	Au regard de son activité, cet enjeu concerne non seulement les actions relatives à l'accès à l'emploi, mais aussi l'accès au logement et le maintien à domicile des personnes en situation de handicap. Concernant l'accès au logement : voir les politiques en réponse au risque « Réponse aux besoins spécifiques en logement et hébergement ». Concernant l'accès à l'emploi : voir les politiques décrites en réponse à l'enjeu « Lutte contre les discriminations et promotion des diversités ».

ANNEXE 4 : AVIS DE L'ORGANISME INDÉPENDANT QUI A VÉRIFIÉ CETTE DÉCLARATION DE PERFORMANCE EXTRA FINANCIÈRE

RAPPORT DE L'UN DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉSIGNÉ ORGANISME TIERS INDÉPENDANT, SUR LA DÉCLARATION CONSOLIDÉE DE PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE FIGURANT DANS LE RAPPORT DE GESTION

COOPÉRER POUR HABITER Exercice clos le 31 décembre 2018

Aux membres de l'Assemblée générale

En notre qualité de Commissaire aux Comptes de la société Coopérer pour Habiter, désigné organisme tiers indépendant, accrédité par le COFRAC sous le numéro n°3-1080⁽¹⁾, nous vous présentons notre rapport sur la déclaration consolidée de performance extra financière relative à l'exercice clos le 31 décembre 2018 (ci-après la « Déclaration »), présentée dans le rapport de gestion en application des dispositions légales et réglementaires des articles L. 225 102-1, R. 225-105 et R. 225-105-1 du Code de commerce.

Responsabilité de la société

Il appartient au Conseil d'administration d'établir une Déclaration conforme aux dispositions légales et réglementaires, incluant une présentation du modèle d'affaires, une description des principaux risques extra financiers, une présentation des politiques appliquées au regard de ces risques ainsi que les résultats de ces politiques, incluant des indicateurs clés de performance. La Déclaration a été établie en appliquant les procédures de la société (ci-après le « Référentiel ») dont les éléments significatifs sont présentés dans la Déclaration.

(1) Dont la portée d'accréditation est disponible sur le site www.cofrac.fr.

Indépendance et contrôle qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11-3 du code de commerce et le code de déontologie de la profession. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des règles déontologiques, de la doctrine professionnelle et des textes légaux et réglementaires applicables.

Responsabilité du Commissaire aux Comptes désigné organisme tiers indépendant

Il nous appartient, sur la base de nos travaux, de formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur :

- la conformité de la Déclaration aux dispositions prévues à l'article R. 225-105 du Code de commerce ;
- la sincérité des informations fournies en application du 3° du I et du II de l'article R. 225 105 du Code de commerce, à savoir les résultats des politiques, incluant des indicateurs clés de performance, et les actions, relatifs aux principaux risques, ci-après les « Informations ».

Il ne nous appartient pas en revanche de nous prononcer sur :

- le respect par la société des autres dispositions légales et réglementaires applicables, notamment, en matière de plan de vigilance, de lutte contre la corruption et de fiscalité ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Nature et étendue des travaux

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément aux dispositions des articles A. 225-1 et suivants du Code de commerce déterminant les modalités dans lesquelles l'organisme tiers indépendant conduit sa mission et selon la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention ainsi qu'à la norme internationale ISAE 3000 - Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information.

Nous avons mené des travaux nous permettant d'apprécier la conformité de la Déclaration aux dispositions réglementaires et la sincérité des Informations :

- nous avons pris connaissance de l'activité de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation, de l'exposé des principaux risques sociaux et environnementaux liés à cette activité ;
 - nous avons apprécié le caractère approprié du Référentiel au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
 - nous avons vérifié que la Déclaration couvre chaque catégorie d'information prévue au III de l'article L. 225 102 I en matière sociale et environnementale ;
 - nous avons vérifié que la Déclaration présente le modèle d'affaires et les principaux risques liés à l'activité de l'ensemble des entités incluses dans le périmètre de consolidation, y compris, lorsque cela s'avère pertinent et proportionné, les risques créés par ses relations d'affaires, ses produits ou ses services ainsi que les politiques, les actions et les résultats, incluant des indicateurs clés de performance ;
 - nous avons vérifié, lorsqu'elles sont pertinentes au regard des principaux risques ou des politiques présentés, que la Déclaration présente les informations prévues au II de l'article R. 225-105 ;
 - nous avons apprécié le processus de sélection et de validation des principaux risques ;
 - nous nous sommes enquis de l'existence de procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place ;
 - nous avons apprécié la cohérence des résultats et des indicateurs clés de performance retenus au regard des principaux risques et politiques présentés ;
 - nous avons vérifié que la Déclaration couvre le périmètre consolidé, à savoir l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation conformément à l'article L. 233-16 avec les limites précisées dans la Déclaration ;
 - nous avons apprécié le processus de collecte mis en place par l'entité visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
 - nous avons mis en œuvre pour les indicateurs clés de performance et les autres résultats quantitatifs que nous avons considérés les plus importants⁽²⁾ :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés auprès d'une sélection d'entités contributrices⁽³⁾ et couvrent entre 24 % et 34 % des données consolidées des indicateurs clés de performance et résultats sélectionnés pour ces tests ;
 - nous avons consulté les sources documentaires et mené des entretiens pour corroborer les informations qualitatives (actions et résultats) que nous avons considérées les plus importantes⁽⁴⁾ ;
 - nous avons apprécié la cohérence d'ensemble de la Déclaration par rapport à notre connaissance de la société.
- Nous estimons que les travaux que nous avons menés en exerçant notre jugement professionnel nous permettent de formuler une conclusion d'assurance modérée ; une assurance de niveau supérieur aurait nécessité des travaux de vérification plus étendus.

Moyen et ressources

Nos travaux ont mobilisé les compétences de 3 personnes et se sont déroulés entre janvier et mai 2019.

Nous avons fait appel, pour nous assister dans la réalisation de nos travaux, à nos spécialistes en matière de développement durable et de responsabilité sociale. Nous avons mené des entretiens avec les personnes responsables de la préparation de la Déclaration.

Conclusion

Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la déclaration de performance extra-financière est conforme aux dispositions réglementaires applicables et que les Informations, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel.

(2) **Informations quantitatives sociales** : effectif total et répartition par genre et par catégorie ; nombre d'embauches ; nombre de départs ; taux d'absentéisme. **Informations quantitatives environnementales** : répartition du patrimoine par étiquette énergétique. **Informations quantitatives sociétales** : patrimoine géré et répartition par catégorie ; nombre de logements neufs livrés ou acquis par type de financement ; niveau moyen des loyers par catégorie de logements ; nombre d'attributions de logements réalisés sur l'année ; taux de satisfaction des locataires.

(3) Antin Résidences, Aiguillon Construction.

(4) **Informations qualitatives relatives** aux parties suivantes : « Niveau d'entretien du bâti » ; « réponses aux besoins spécifiques en logement et hébergement » ; « équité des attributions et mixité sociale et générationnelle » ; « dialogue social » ; « lutte contre les discriminations et promotion de la diversité ».

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2019

L'un des Commissaires aux Comptes
Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé



Groupe Arcade-VYV

59 rue de Provence

75009 Paris

Tél. : 01 49 95 37 37

Retrouvez-nous sur :

groupearcadevyv.fr