

Améliorer la vie par l'habitat

groupe
Arcade
vyv

RAPPORT FINANCIER 2019

Fiers de notre capital humain

som mai re

Édito.....	p. 02
Renforcer la solidarité et l'entraide.....	p. 04
Chiffres clés 2019.....	p. 08
Organigramme du Groupe Arcade-VYV.....	p. 12
Rapport de gestion.....	p. 12
Comptes combinés.....	p. 17
Bilan.....	p. 17
Compte de résultat.....	p. 18
Tableau de flux de trésorerie.....	p. 18
Annexes aux comptes.....	p. 19
Périmètre combiné.....	p. 27
Rapport des commissaires aux comptes.....	p. 30
Données sociales.....	p. 34

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.

LA PROXIMITÉ SE RÉINVENTE



***Nous voulons bâtir
un nouveau modèle,
sur la base
du concept de
« logement-santé »***

Jacques Wolfrom

L'attention portée à l'autre, l'échange, l'accompagnement sont les clés de voute de notre métier. Nous le savions depuis fort longtemps, nous le mesurons quotidiennement, nous avons su le poursuivre pendant la crise, en réinventant parfois les façons d'agir.

Merci aux 2 465 femmes et hommes qui forment le collectif Groupe Arcade-VYV, et portent les couleurs de toutes nos entités. Grâce à eux, nous avons pu continuer nos activités et répondre pleinement à notre mission d'utilité sociale essentielle à la vie. Merci tout particulièrement à ceux restés en première ligne, au plus près de nos résidents les plus fragiles.

Notre métier est avant tout humain. Il s'exerce au cœur des territoires au plus près des problématiques locales.

C'est cette philosophie qui guide nos choix de partenariats. Avec la Croix Rouge, qui nous accompagne depuis plus de quatre ans, nous déployons des solutions de proximité et de soutien. Le groupe a d'ailleurs, lors de cette crise, rejoint l'opération « Croix Rouge chez vous » pour apporter encore plus d'assistance et d'écoute à nos résidents les plus vulnérables.

Avec la Caisse des Dépôts et le Crédit Agricole, nous œuvrons en coopération pour créer de la confiance et agir au plus près des collectivités territoriales et du tissu économique local et ainsi contribuer à l'indispensable redémarrage de notre pays. Avec le Groupe VYV, nous travaillons main dans la main, depuis près d'un an, pour mener à bien ce projet original et même



***Partout, à travers
tous nos territoires
et sur tous nos
métiers, la dynamique
« logement-santé »
est enclenchée.***

François Venturini

unique qui associe étroitement logement et santé. À travers cette crise, ce grand groupe mutualiste, premier acteur de l'assurance santé et premier opérateur de services de soins et d'accompagnement, a démontré, une fois de plus, sa force, la pertinence et la clairvoyance de son projet

Nous sommes fiers et heureux de ces engagements.

Notre ambition, résumée avec force dans notre devise, « Améliorer la vie par l'habitat » est plus que jamais juste et nécessaire. Elle doit nous conduire à faire émerger un modèle qui offre au plus grand nombre, à chaque étape du parcours de vie l'opportunité de mieux vivre grâce à un habitat plus innovant, plus intelligent, plus connecté et plus durable. Nous bâtissons ce nouveau modèle, sur la base du concept de « logement-santé », qui servira de socle au déploiement d'une proposition inédite. Ici, de la réadaptation ou de la colocation pour favoriser le maintien à domicile, un béguinage ou un village intergénérationnel ; là, des résidences médicalisées puis, ailleurs encore, un projet participatif de cohabitat et un partenariat associatif favorisant, via des circuits courts, le bien-manger... Partout, à travers tous nos territoires et sur tous nos métiers.

Unis, ancrés dans nos régions, solidaires, au plus près des hommes et des femmes, nous allons réinventer notre métier pour répondre aux enjeux de la crise et imaginer un monde où il fait mieux vivre.

François Venturini,
président Groupe Arcade-VYV
Jacques Wolfrom,
directeur général Groupe Arcade-VYV



RENFORCER LA SOLIDARITÉ ET L'ENTRAIDE

Alors que la crise sanitaire du Covid-19 a bouleversé notre rapport au monde et à l'autre, elle a aussi permis d'attester des valeurs et de l'engagement de chacun des collaborateurs du groupe. Proximité, solidarité et entraide, envers tous les publics : les familles, les publics âgés et fragiles, mais aussi les soignants et les personnels des EHPAD. Autant d'actions qui reflètent le positionnement du groupe « Améliorer la vie par l'habitat ».

1 SOUTENIR LES LOCATAIRES ÂGÉS, ROMPRE L'ISOLEMENT

Dès la première semaine de confinement, les équipes du Groupe Arcade-VYV ont mis en place un accompagnement renforcé auprès des locataires de plus de 65 ans ou en situation de handicap.

Il s'agissait avant tout d'anticiper les risques d'isolement, d'identifier les éventuels besoins (portage de courses, de repas, de médicaments, assistance...) et d'orienter les personnes en détresse vers les associations et les centres d'action sociale des communes.

Ainsi, des dispositifs d'appels et d'écoute, ont été mis en place par toutes les Esh du Groupe. Pour les résidents ne répondant pas au téléphone, des visites à domicile ont été aménagées. Des actions qui sortent du cadre des relations habituelles avec les locataires et créent souvent un champ de relation presque intime. Des actions qui remettent la proximité et la solidarité en perspective.



« Ces actions de solidarité au plus près des réalités du terrain sont à poursuivre après le confinement pour conserver ce lien spécifique avec les publics fragiles. »

Cyril Beaune,
Responsable de l'action sociale Mesolia

2 MOBILISÉS POUR LES LOCATAIRES FRAGILISÉS

Dans le cadre d'un partenariat avec La Croix Rouge, le Groupe Arcade-VYV, avec notamment France Loire et Le Foyer Stéphanois, a rejoint l'opération « Croix Rouge chez vous ». Ce dispositif de conciergerie solidaire, qui mixe écoute et livraison pour les personnes vulnérables confinées en situation d'isolement social, a permis de répondre à la crise du Covid-19 en se concentrant sur l'urgence sanitaire et sociale (secours, maraudes, centre d'hébergement pour sans-abri, distribution alimentaire et de première nécessité...). De nombreux salariés volontaires ont rejoint le dispositif pour effectuer notamment les livraisons et garder le lien avec les locataires les plus fragiles.

« Il faut poursuivre le partenariat avec la Croix Rouge et ainsi offrir d'autres services à nos résidents. »

Stéphanie Peyrat-Auroy,
Responsable centre relation client
France Loire

Par ailleurs, l'ALFI, Association du Groupe Arcade-VYV agissant pour le logement des familles et des isolés, a créé un livret à destination des résidents, « S'en sortir... sans sortir » afin de leur apporter un complément de bien-être et prévenir de l'isolement. Sport, relaxation, coloriage, cuisine, ateliers créatifs sont au programme et renforcent la solidarité envers ces populations fragilisées.



« Prêter des logements aux soignants et aux personnels des EHPAD a été une évidence. Un autre moyen de montrer notre solidarité et notre engagement envers nos parties prenantes. »

Thierry Heyvang,
Président du Directoire
de Partélios Habitat

3 SOUTIEN LOGISTIQUE ET MATÉRIEL

Face à la crise du Covid-19, les Esh du groupe ont adapté leurs pratiques et se sont mobilisées pour maintenir l'hygiène, l'entretien des parties communes et la gestion des ordures ménagères. Une continuité de service et une présence quotidienne dans les résidences, indispensable d'un point de vue sanitaire mais aussi social. En plus d'assurer cette continuité de service, Partélios, Aiguillon et l'ALFI ont recensé les logements vacants à proximité des centres hospitaliers et des EHPAD et les ont proposés aux soignants et aux personnels afin de leur permettre de rester sur site et ainsi de limiter la propagation du virus. De même, de nombreux véhicules à l'arrêt ont été proposés aux personnels non véhiculés.



4 MAINTENIR ET CRÉER DU LIEN

Avec le confinement, ce sont de nombreux locataires en résidences seniors qui, du jour au lendemain, se sont sentis isolés.

De nombreuses Esh, dont la SFHE et Aiguillon Construction, ont donc imaginé des dispositifs sollicitant les enfants des locataires, des collaborateurs confinés, mais aussi les enfants des écoles. Ceux-ci ont été incités à écrire, dessiner, se filmer, réaliser des travaux pratiques à destination des aînés en EHPAD et EHPA. C'est donc toute une chaîne de solidarité intergénérationnelle qui s'est mise en place et a permis de maintenir le lien avec ces publics fragiles.

Créer du lien entre les habitants, favoriser l'entraide et le partage, c'est aussi l'ambition de nombreuses Esh pendant cette période. Elles ont donc organisé des challenges et des concours avec des activités pensées aussi pour occuper les enfants, et dans le même temps, égayer les résidences : décoration et photographie des fenêtres et des balcons sur le thème du printemps, création artistique entre voisins...



« Suite à notre action de soutien aux seniors, j'ai été très surprise [...] du nombre de retours reçus. C'est très touchant, il y a un vrai élan de solidarité. »

Laura Ostermann,
chargée de communication SFHE



5 SOUTIEN ÉCONOMIQUE

Les mesures de confinement mises en place dans le cadre de la lutte contre la propagation du Covid-19 fragilisent l'équilibre économique des entreprises. Pour pallier cette situation et accompagner au mieux les dirigeants, Aiguillon Construction et France Loire ont décidé de régler les factures fournisseurs à 15 jours au lieu de 30. FSM, de son côté, a pris la décision d'accepter le report des règlements de loyers des commerces et des entreprises jusqu'au 30 avril 2020. Les loyers non réglés feront l'objet d'un échéancier négocié avec les professionnels afin de favoriser la reprise d'activité.

Autant d'actions et d'initiatives qui reflètent les valeurs du Groupe.

AU SERVICE DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

Dans le cadre de la crise du coronavirus, Aiguillon Construction a mis à disposition de la recherche fondamentale une partie de la puissance de calcul des ordinateurs de la DSI. Folding@Home, tel est le nom de ce projet collaboratif de lutte contre la maladie.

Il rassemble les ressources de calcul des ordinateurs pour contribuer à la recherche, et permet ainsi aux scientifiques de réaliser des simulations complexes et longues en temps de calcul.

S'engager, partager des ressources existantes et être utile, autant de fierté pour l'entreprise et pour les équipes de la DSI qui ont rallié ce projet solidaire et utile.



« Pour accompagner la recherche dans d'autres maladies, nous allons faire perdurer cette participation au-delà de la période de confinement. »

Nicolas Bour,
directeur SI Aiguillon



« Ce comité de crise participe à la solidité de notre organisation, à sa résilience face aux intempéries et, à sa capacité à rebondir à la première embellie venue. »

Olivier Barry,
directeur général de FSM

CRÉER DU LIEN SOCIAL, MIEUX SE CONNAÎTRE ET TRAVAILLER ENSEMBLE... À DISTANCE !

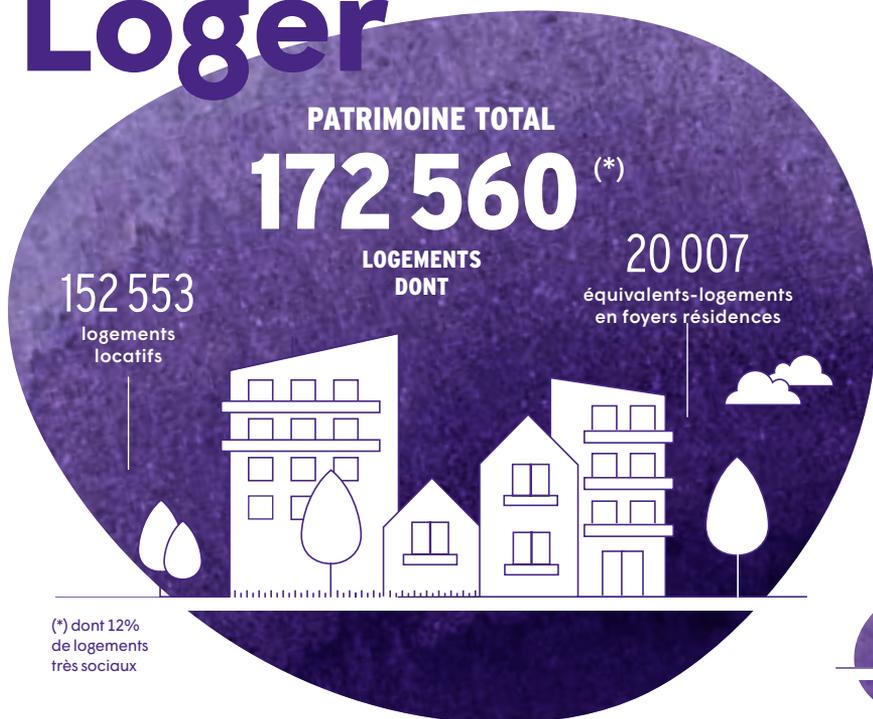
Le confinement lié à la crise sanitaire du Covid-19 a subitement impacté les habitudes de travail de l'ensemble des collaborateurs du groupe. Pour maintenir le lien, créer des interactions et favoriser le travail d'équipe malgré l'éloignement physique, de nombreuses Esh du Groupe ont fait le pari de la convivialité... à distance !

Mésolia a organisé des concours comme notamment, le concours de la meilleure photo d'équipe par écrans interposés. Aiguillon Construction a, de son côté, incité ses collaborateurs confinés dans leur logement à partager leur nouvel environnement de travail au travers de photos et de trucs et astuces pour survivre et travailler confiné.

Même le comité de direction, transformé en comité de crise, a connu quelques ajustements indispensables. Chaque matin, une « visioconférence » de 30 minutes incluant les 20 DG des entités a permis de définir les plans d'action et de proposer des solutions communes à tout les niveaux. Un moment de partage et d'ajustement des actions en temps réel, un instant de réflexion sur la façon d'aborder la crise et l'après crise. Une manière aussi de consolider l'appartenance à un même groupe et de renforcer la dimension humaniste.

CHIFFRES CLÉS 2019

Loger



329 271

**PERSONNES
HÉBERGÉES**



81%

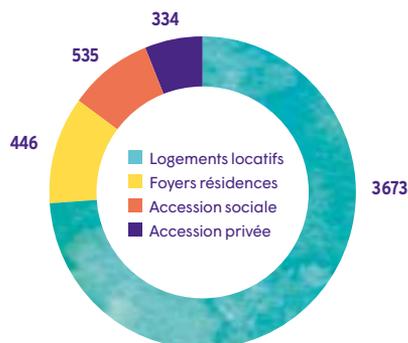
**TAUX DE SATISFACTION
DES LOCATAIRES**



Cons- truire

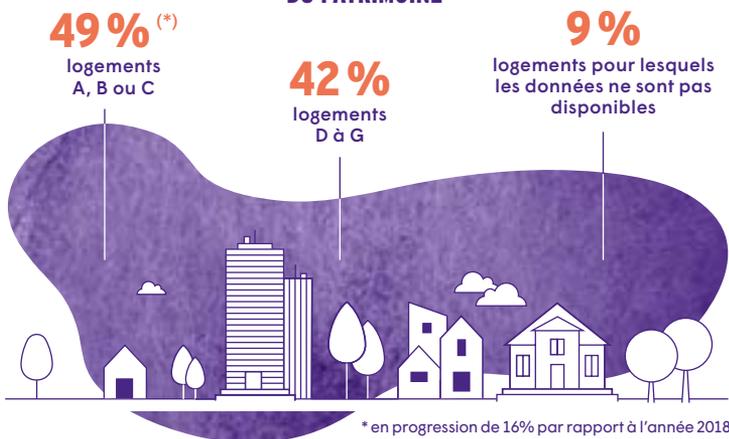
4 235
**LOGEMENTS
MIS EN CHANTIER**

4 988
**LOGEMENTS
LIVRÉS**





CLASSEMENT ÉNERGÉTIQUE DU PATRIMOINE



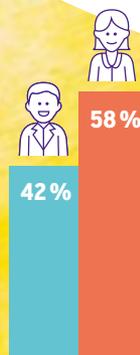
18 %
DU PATRIMOINE EN ZONE QPV



Une Équipe

2 465
COLLABORATEURS

Dont **58%** DE FEMMES



94% DES EFFECTIFS EN CDI

37 022

LOGEMENTS ACCESSIBLES
aux personnes
à mobilité réduite



18 963

ATTRIBUTIONS



Accom- pagner

Con- tri- buer

AUX CONDITIONS
DE VIE DES
LOCATAIRES

DIFFÉRENCE DE LOYER
pour un logement d'une moyenne 68 m²
sur le parc d'Arcade-VYV



DIFFÉRENCE DE SURFACE
pour 395 €/mois de loyer en moyenne sur le parc



Soutenir

• L'ACCÈS A LA PROPRIÉTÉ

471

VENTE HLM

373

VENTES EN SECTEUR
LIBRE

604

VENTES EN ACCESSION
SOCIALE(*)

(*) dont 45% en PSLA



• LES TERRITOIRES



Représentant

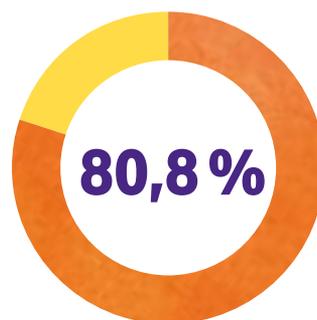
8 921

EMPLOIS INDIRECTS ET INDUITS

942 M€

DE CHIFFRES D'AFFAIRES*

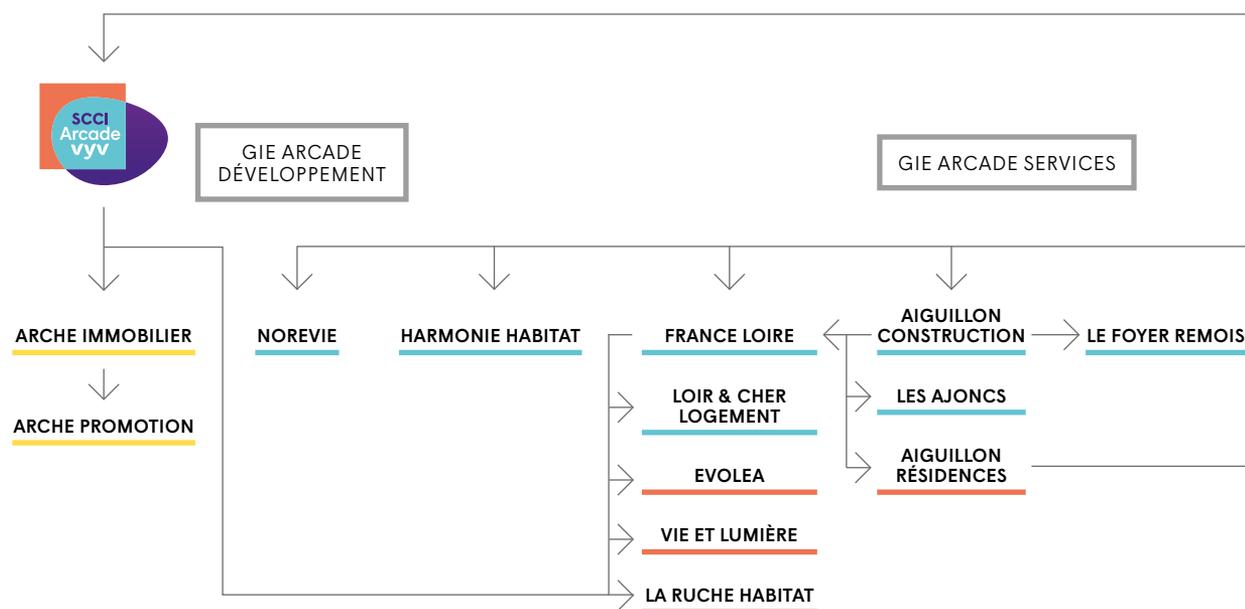
*Total des chiffres d'affaires sociaux
(hors charges récupérables et hors CA
des SCI de construction vente)



DU CHIFFRE D'AFFAIRES
ISSU DES LOYERS
DES LOGEMENTS LOCATIFS

ORGANIGRAMME DU GROUPE ARCADE-VYV

Au 31/12/2019



RAPPORT DE GESTION

CONTEXTE

En 2019, Groupe Arcade est officiellement devenu Groupe Arcade-Vyv. Ce rapprochement avec le premier mutualiste de France – Groupe VYV – et l’engagement d’actionnaires fidèles – Crédit Agricole, Caisse des Dépôts et Consignations, Croix-Rouge française – constitue une étape majeure dans l’histoire du groupe et portent la promesse d’un nouveau modèle associant solutions de logement et solutions de santé, au service de l’utilité sociale.

Objectifs : mettre en commun les expertises de l’habitat et de la protection sociale, avec la conviction que le logement est le premier déterminant de santé ; imaginer et bâtir un modèle unique et innovant d’habitat, social comme privé, plaçant l’humain au cœur de l’enjeu de l’habitat, avec l’ambition d’accompagner les personnes tout au long de leur parcours de vie.

Ce partenariat s’est traduit par la création ex nihilo en 2019 de la société Arcade-Vyv, devenue l’actionnaire de référence de CPH Arcade-Vyv, tête de Groupe des Organismes de Logement Social (GOLS), et principal actionnaire de la SCCI Arcade-Vyv, dont les 1^{ers} comptes combinés sont présentés dans le présent rapport sans référence à des exercices antérieurs compte-tenu de sa création en 2019.

Concomitamment, c’est aussi le périmètre intrinsèque de CPH Arcade-Vyv qui a évolué, avec l’entrée dans le Groupe en décembre 2019 de l’ESH Harmonie Habitat, seule filiale jusqu’alors dédiée à l’habitat au sein du Groupe VYV. À cette arrivée s’ajoutent les entrées des sociétés Loir et Cher Logement et Evolea (née de la fusion entre l’OPAC de Commentry, France Loire Allier et l’OPH Moulins Habitat).

En termes d’activité patrimoniale en propre, le Groupe a livré **4 988 nouveaux logements** et mis en chantier **4 235 logements**.

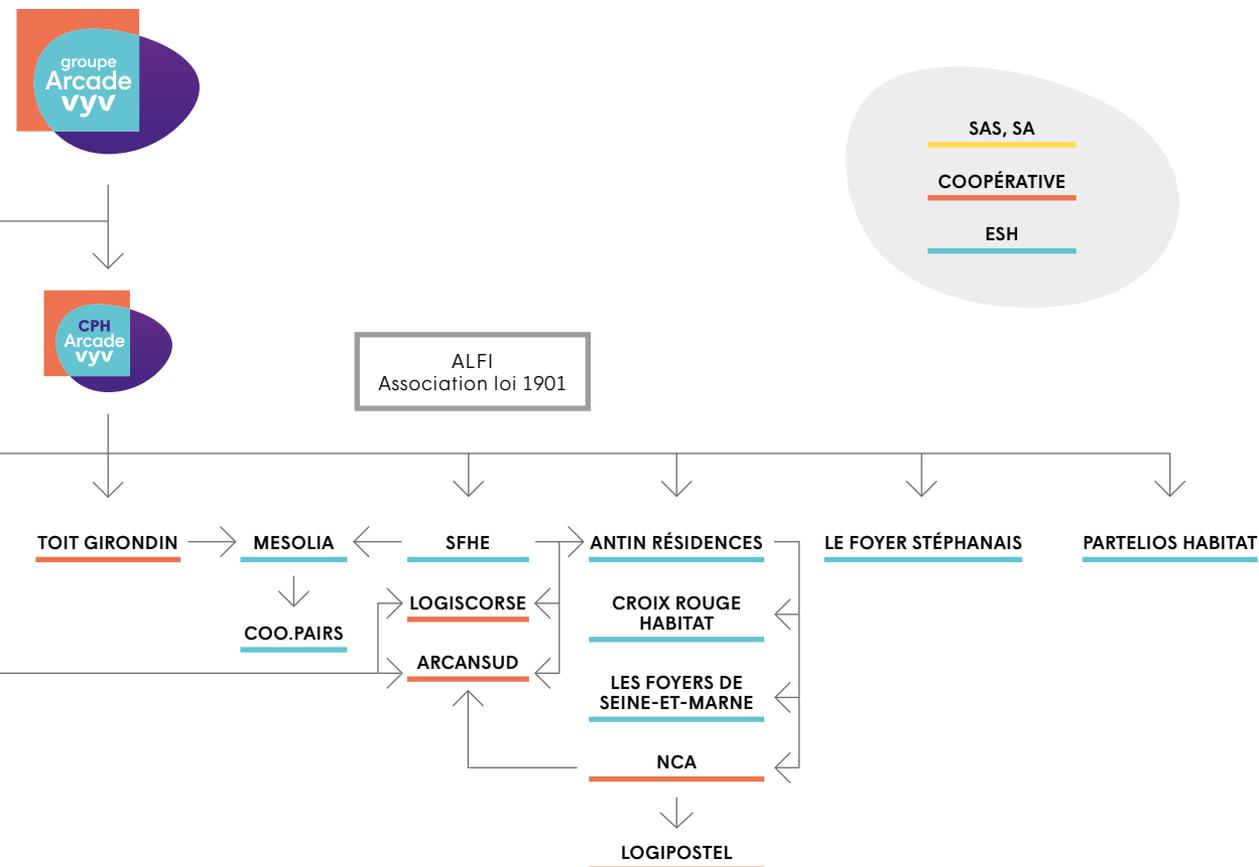
La contribution économique du Groupe sur les territoires (construction nouvelle, réhabilitation et entretien du parc) s’élève en 2019 à 958 M€.

Le patrimoine total s’élève aujourd’hui à **172 560 logements**.

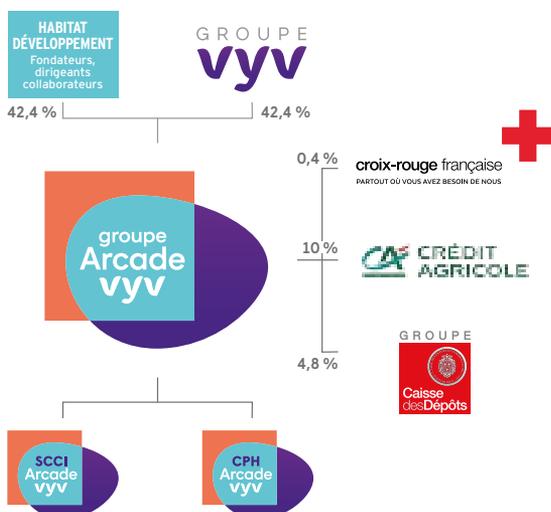
Le Groupe a attribué **18 963 logements** afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant près de **330 000 personnes**.

L’effectif du Groupe s’élève à **2 465 collaborateurs**.

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



ACTIONNARIAT



Pourcentage de droits de vote

ÉVOLUTION LÉGISLATIVE

Au plan législatif l'année 2019 a vu la signature de la clause de revoyure entre l'État et l'Union des organismes HLM (USH) qui atténue pour les années 2020 et 2021 la ponction financière sur les organismes votée dans la loi de finances 2018 (au travers de la Réduction de Loyer de Solidarité et de la cotisation additionnelle à la CGLLS) en contrepartie d'engagements de production de logements neufs (110 000/an) et de réhabilitations thermiques (125 000/an).

La ponction initiale représentait un manque à gagner pour le Groupe de 20 millions sur 2018, 22 sur 2019 et 45 sur 2020. Celle de la clause de revoyure s'élève à 28 millions sur les exercices 2019 et 2020 : ce sont donc 6 millions de plus que prévu au budget 2019, mais un « répit » de 17 millions sur 2020 et 2021.

Ramenées à notre part de marché, les contreparties de la clause de revoyure représentent un objectif de production annuelle de 3 700 logements et de 4 000 réhabilitations. Pour la construction neuve, l'objectif correspond à notre production annuelle actuelle. En revanche, pour la partie travaux sur le parc, il nous faudra augmenter de 20 % les réhabilitations thermiques.

LOI ELAN ET CADRES STRATÉGIQUES GROUPE

Au plan réglementaire, la loi ELAN prévoit que les groupes d'organismes de logement social élaborent un cadre stratégique d'utilité sociale et un cadre stratégique patrimonial commun à l'ensemble des organismes qui les constituent.

Le cadre stratégique d'utilité sociale définit ainsi, à l'échelle de l'ensemble des organismes qui composent le groupe, des orientations générales et des objectifs chiffrés pour les engagements sur la qualité de service rendu aux locataires, la politique patrimoniale, la gestion sociale, la concertation locative avec les locataires et, le cas échéant, la politique en faveur de l'hébergement et la politique d'accession.

En la matière, les objectifs qui ont prévalu au sein du Groupe Arcade-VYV pour l'élaboration et l'adoption de ce document d'orientation et d'engagement sont les suivants :

- L'engagement au service du logement des personnes modestes
- L'ancrage dans les territoires
- Les parcours résidentiels et parcours de vie
- L'amélioration permanente de la performance économique et sociale
- Le logement comme déterminant de santé
- La responsabilité sociétale des entreprises et la déontologie de l'action

De ces valeurs et engagements, le Groupe Arcade-VYV a déterminé des objectifs à atteindre au travers de ses entités, objectifs qui s'inscrivent dans le prolongement des démarches engagées par le Groupe dans le contexte économique et politique actuel. Ils reflètent ainsi la volonté des sociétés du Groupe Arcade-VYV de répondre aux attentes de la puissance publique en matière de performance du logement social et de résorption de la crise du logement.

Ces mêmes objectifs ont été établis sur la base des compétences des sociétés du Groupe, de leurs capacités financières et des besoins du patrimoine, corrélés au modèle du logement existant à date ; ils intègrent les paramètres issus de la clause de revoyure, et sont le reflet des engagements en termes de production neuve et de réhabilitation, eux-mêmes inscrits dans le cadre stratégique patrimonial.

Ce dernier cadre définit quant à lui les orientations générales et les grands objectifs chiffrés pour la politique patrimoniale, en s'appuyant sur le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme du groupe, réfléchi au plus près des territoires et prenant en compte toutes les diversités et spécificités existantes.

Parmi les objectifs et engagements inscrits au sein du cadre stratégique patrimonial, on trouvera notamment :

- La stratégie de développement, avec un effort de production soutenu dans les secteurs en tension et un développement modéré, dédié à la qualité du parc, en secteurs détendus
- La sécurité des biens et des personnes
- L'amélioration de la Qualité de service, avec pour enjeux forts l'accessibilité du parc et le déploiement des objets connectés
- La gestion et le développement des foyers et résidences spécifiques
- La performance énergétique, corrélée à l'optimisation des charges récupérables
- La vente HLM et la gestion des copropriétés afférentes

ACTIVITÉ, RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE L'ENSEMBLE COMBINÉ

Périmètre de combinaison

Le périmètre de combinaison comporte :

- Une holding
- Seize ESH
- Neuf coopératives
- Cent soixante-quinze SCI de construction-vente
- Deux GIE
- Une association
- Une Sacicap
- Deux sociétés immobilières

Activité en matière de recherche et de développement

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

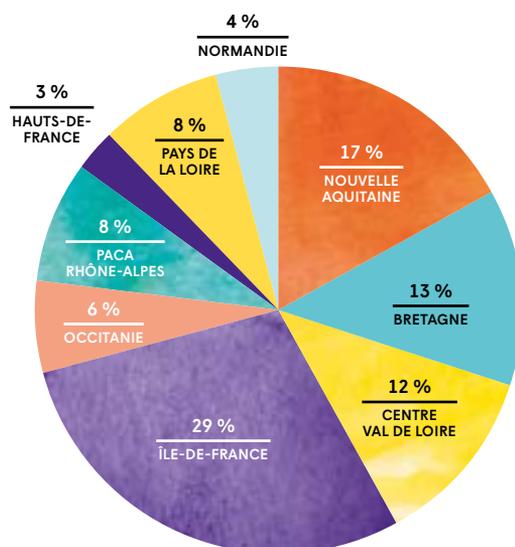
Gestion du patrimoine

À titre de la clôture 2019, les entités restant sur le principe de la mise en équivalence sont :

- Le Foyer Rémois
- Logipostel
- Partelios Habitat
- Les Foyers de Seine et Marne
- Loir et Cher Logement
- Evolea

Les revenus locatifs consolidés n'intègrent donc pas les loyers de ces entités et s'élèvent à 534 millions d'euros, en progression de 12 % par rapport à 2018. À périmètre comparable (hors intégration globale du Foyer Stéphanois et d'Harmonie Habitat), la progression est de 3 %.

La répartition géographique de ces revenus est la suivante :



Le ratio de recouvrement reste stable par rapport à l'année 2018, à 98,3 %.

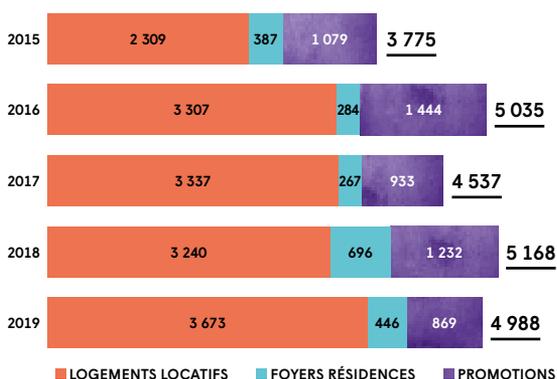
La rotation nette évolue légèrement à la baisse : celle-ci s'élevait 8,5 % en 2018 et 8,3 % en 2019.

Enfin, le pourcentage d'allocataires APL déjà à un niveau élevé (49,3 % fin 2018) continue à augmenter (49,5 %) traduisant le faible niveau de ressources des habitants logés. Pour l'année 2019, 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, progressent sensiblement pour atteindre 189 millions.

La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat consolidé du Groupe s'élève à 59 millions contre 65 millions en 2018, conséquence de la Clause de revoyure qui augmente la ponction sur les sociétés de 6 millions. À périmètre comparable, la contribution 2019 s'élève à 55 millions, en baisse de 10 millions par rapport à 2018. À ce titre, il est à noter que, outre l'effet de la RLS, l'évolution des provisions sur la gestion locative est venue peser pour 16 millions (dont 2 sur la partie des engagements de retraite suite à évolution des modalités de calcul) sur les résultats de l'année 2019.

Promotion immobilière

Le Groupe a poursuivi une activité soutenue de mise en chantier tant en locatif qu'en accession sociale et privée (ces dernières étant regroupées ci-après sous la dénomination « Promotion »).



Le chiffre d'affaires de l'activité Promotion s'élève à 235 millions. La contribution de cette activité au résultat du Groupe s'élève à un peu plus de 10 millions.

La vente de patrimoine

En 2019, 471 logements ont été vendus contre 280 en 2018. Ces ventes, qui représentent moins de 0,3 % du patrimoine du Groupe, ont généré une contribution au résultat de 22 millions à comparer à 19 millions en 2018.

S'ajoutent à ce résultat des ventes en bloc non récurrentes de 3 033 logements pour un montant additionnel de 15 millions d'euros, portant ainsi la contribution de la vente de patrimoine à 37 millions.

Le produit de la vente de patrimoine est entièrement réinvesti.

Holding

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

Chaque holding assure 2 types de missions : des missions mutualisées, d'animation ou de support à ses filiales qui sont financées par les entités, et des fonctions dites régaliennes permettant de satisfaire aux obligations légales et réglementaires ; l'ensemble des coûts afférents restant à la charge des holdings s'élève globalement à 1,8 millions en 2019.

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

Synthèse de l'analyse des résultats (en millions d'euros)



À noter : le résultat 2019 intègre 15 millions d'euros de ventes de patrimoine en bloc non récurrentes.

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

Bilan combiné (en millions d'euros)

Actif en M€	2019	Passif	2019
Immobilisations incorporelles	35	Capital et réserves	1 610
Immobilisations corporelles	6 818	Résultats	105
Immobilisations financières	189	Situation nette	1 715
Total actif immobilisé	7 042	Subv. D'investissement	802
Stocks	275	Total fonds propres	2 517
Clients	220	Provisions	91
Autres créances et comptes de régul.	185	Dettes financières locatives	4 981
Trésorerie	466	Dettes financières accession	97
Total actif	8 188	Autres dettes et comptes de régul.	502
		Total passif	8 188

Les éléments les plus significatifs sont à l'actif les immobilisations corporelles, constituant le patrimoine locatif des Esh, et son corollaire la dette locative au passif.

Les stocks sont quant à eux représentatifs de l'activité Promotion immobilière.

La trésorerie brute s'élève à 466 millions d'euros, et la trésorerie nette des concours bancaires à 287 millions.

Événements post-clôture et perspectives

CRISE SANITAIRE COVID 19 : Organisation et impacts

Avec la volonté de s'inscrire au plus près des pouvoirs publics, dans le contexte récemment posé par le Projet de Loi d'Urgence, en soutien à l'économie et en accompagnement de ceux qui font notre quotidien, le Groupe Arcade-VYV a mobilisé ses équipes et ses moyens afin de :

- Protéger clients et salariés, et se faire le relais des gestes barrières et des consignes des autorités de santé afin de lutter le plus efficacement possible contre la propagation du virus
- Garantir un niveau de service et de sécurité auprès des populations logées
- Adapter l'organisation du travail, en déployant de façon massive le télétravail, et en mettant en œuvre tous les moyens et outils permettant le maintien du lien entre les équipes
- Déployer tous les moyens informatiques nécessaires à la continuité de service
- Réorienter les collaborateurs pouvant l'être vers des actions solidaires, au bénéfice des populations les plus fragiles
- Accompagner et soutenir nos entreprises prestataires en garantissant, voire en accélérant les processus de paiement

GROUPE ARCADE-VYV : RISQUES ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS

Trois catégories de risques principaux ont pu être mises en évidence, qui reposent d'une part sur la typologie des clients logés, d'autre part sur les opérations en portefeuille et enfin sur des problématiques organisationnelles, voire pratico-pratiques.

> Impacts relation clients

Concernant notre cœur de métier et nos locataires, le principal risque identifié repose sur le niveau des impayés ; en effet, même si le quittancement a pu être réalisé comme prévu fin mars, une inconnue subsiste quant aux modalités d'encaissement des loyers : état de santé des locataires, fermeture des accueils de proximité et délais postaux sont autant de facteurs qui pourraient conduire à une massification des impayés.

Nos loyers reposent aussi sur 2 autres catégories de clients logés : d'une part les gestionnaires de foyers/résidences et d'autre part les commerçants.

Pour les 1^{ers}, compte tenu du niveau d'inoccupation qui sera constaté à compter du mois de mars (résidences étudiantes) et des problématiques sanitaires liées aux seniors (situation de crise dans les EHPAD), il est à envisager des déséquilibres financiers sur des structures potentiellement déjà d'un équilibre fragile. Quant aux commerçants, concernés par la possibilité de sursis sur le paiement des loyers, leurs décalages de paiement pèseront de manière estimée accessoire sur le niveau des impayés.

> Impacts production et ventes HLM

Les arrêts de chantiers auxquels sont confrontés les sociétés auront des impacts variables en fonction de l'activité concernée.

Pour les ESH, les retards de livraison potentiels entraîneront des décalages sur la perception de nouveaux loyers, mais avec un impact à la marge sur les niveaux de marge locative et de résultat pour les sociétés concernées.

Néanmoins, pour les ESH qui portent une activité d'accès sociale à la propriété et qui constatent les marges correspondantes à terminaison, les retards de chantier entraîneront potentiellement le décalage de ces der-

nières, avec un report potentiel sur l'année 2021, et donc une baisse des résultats prévisionnels 2020.

Enfin, toujours pour les ESH, le coup d'arrêt porté à l'activité économique aura des conséquences sur la vente HLM, sur une période saisonnière plutôt propice, et qu'il ne sera probablement pas possible de combler : une perte de 2 à 3 mois de ventes est donc à entériner, avec tous les impacts en termes de fonds propres disponibles pour les sociétés structurellement dépendantes des plus-values de cession. Concernant l'activité des coopératives et de la promotion privée, les décalages de chantiers et les aléas relatifs à la santé financière des entreprises prestataires en sortie de crise auront pour conséquence plus que probable d'une part un décalage probable des résultats attendus, mais également potentiellement une pression sur le niveau des marges, constatées principalement à l'avancement. Les décalages d'opération généreront donc des coûts induits supplémentaires.

> Impacts organisationnels

Un enjeu majeur, en cas de prolongement de la crise sanitaire, restera l'émission du quittancement.

Même si les pouvoirs publics ont autorisé la possibilité de recourir à une duplication pure et simple du quittancement du mois précédent, ce dernier ne peut être émis sans intégration d'éléments fournis par les CAF ; il conviendra donc de s'interroger sur la continuité de service en la matière.

Et quand on parle de quittancement, se posent 3 conditions sine qua none : que des salariés restent disponibles et mobilisables, qu'ils aient la possibilité de se rendre sur leur lieu de travail et qu'enfin les quittances puissent être distribuées, ce dernier point renvoyant encore une fois à la question de la continuité du service public en la matière.

Enfin, un point particulier devra être apporté aux conséquences d'un télétravail massif et non prévu sur les frais de fonctionnement des sociétés, mais aussi sur une forme de réquisition de tout le personnel disponible et en bonne santé : coûts informatiques, primes et heures supplémentaires pourraient avoir un impact sur les résultats d'exploitation 2020.

L'ensemble de ces éléments ferait peser sur les résultats financiers du Groupe au titre de l'année 2020 un risque potentiel difficile à évaluer précisément au moment de la rédaction du présent rapport.

ENJEUX DE LA SORTIE DE CRISE

Les enjeux de sortie de crise reposeront sur la capacité des équipes :

- À se mobiliser auprès de nos locataires, gestionnaires et commerçants afin de mettre en œuvre tous les plans d'apurement rendus nécessaires par chaque situation particulière et à concentrer les actions de recouvrement des loyers
- Gérer le potentiel goulot d'étranglement sur les attributions/mutations, et gérer notamment l'afflux massif de remises en état de logements sans peser sur la vacance
- Réaliser une analyse de notre base prestataires afin de détecter les potentielles situations fragiles, et alimenter au plus vite le portefeuille de commandes afin d'amener activité et visibilité
- Revoir les plans d'entretien et de maintenance du parc, en réorientant si nécessaire les priorités et interventions
- Établir une situation de tous les chantiers, et identifier les sources de mobilisation complémentaires permettant, de manière rapide et coordonnée, d'intégrer et de lancer de manière opérationnelle des programmes venant en sus d'une activité normale.

COMPTES COMBINÉS

BILAN COMBINÉ (EN MILLIERS D'EUROS)

Actif	2019		
	Montant brut	Amort. & provisions	Montant net
Immobilisations incorporelles	60 218	25 145	35 073
Immobilisations corporelles			
Immeubles de rapport	8 946 895	2 177 087	6 769 808
Autres immobilisations corporelles	98 350	50 654	47 696
Immobilisations financières			
Autres immobilisations financières	79 907	40 957	38 950
Titres des sociétés ME	150 385	0	150 385
Actif immobilisé	9 335 755	2 293 843	7 041 912
Actif circulant			
Stocks	278 111	3 181	274 930
Clients et comptes rattachés	210 856	2 169	208 687
Clients douteux	49 503	38 807	10 696
Autres créances	180 796	3 092	177 704
Valeurs Mobilières de Placement	306	0	306
Disponibilités	466 028	0	466 028
Actif circulant	1 185 600	47 249	1 138 351
Comptes de régularisation dont charges à répartir	7 976	0	7 976
Total	10 529 331	2 341 092	8 188 239

Passif	2019
Capital	219
Réserves	1 609 985
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>	254 746
Résultat	104 992
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>	15 831
Situation nette	1 715 196
Subventions d'investissement locatif	802 258
Capitaux propres	2 517 454
Provisions pour gros entretien	32 483
Provisions pour risques et charges	58 258
Provisions pour risques et charges	90 741
Emprunts activité locative	4 980 844
Emprunts activité accession	97 243
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	106 702
Dettes fiscales et sociales	86 383
Dettes sur immobilisations	86 459
Autres dettes	22 663
Dettes	5 380 294
Comptes de régulation dont Produits constatés d'avance	199 750
Total	8 188 239

COMPTE DE RÉSULTAT COMBINÉ

(en milliers d'euros)	2019
Produits d'opérations de promotion	215 470
Loyers	529 645
Autres prestations	24 411
Chiffre d'affaires net	769 526
Production stockée	-50 092
Production immobilisée	18 615
Subventions d'exploitation et d'investissement	37 250
Reprises sur amort. et prov. transf. de charges	43 620
Autres produits	3 645
Produits d'exploitation	822 563
Charges sur opérations de promotion	177 384
Variation stock promotion	-33 841
Travaux sur immeubles de rapport	59 587
Autres achats et charges externes	75 769
Impôts, taxes et versements assimilés	59 689
Salaires et traitements	66 299
Charges sociales	28 707
Dotation aux amortissements	180 648
Dotation aux provisions pour gros entretien	9 239
Dotation aux provisions sur créances clients	13 997
Autres dotations aux provisions	17 327
Autres charges	7 350
Charges d'exploitation	662 156
Résultat d'exploitation	160 407
Produits financiers de placement	5 434
Reprise sur provisions et transfert de charges	286
Produits financiers	5 721
Dotations financières	44 640
Intérêts et charges financières	73 126
Charges financières	117 765
Résultat financier	-112 044
Résultat courant avant impôt	48 363
Sur opération de gestion	15 876
Sur opération en capital	227 049
Reprise sur provisions et transfert de charges	6 501
Produits exceptionnels	249 426
Sur opération de gestion	16 909
Sur opération en capital	159 284
Dotations exceptionnelles aux amortissements	19 804
Charges exceptionnelles	195 997
Résultat exceptionnel	53 429
Participation des salariés	-2 603
Impôts sur les bénéfices	-1 300
Résultat des sociétés mises en équivalence	7 103
Résultat hors Groupe	15 831
Résultat part du Groupe	89 161
Résultat global	104 992

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORIE COMBINÉ

(en milliers d'euros)	2019
Marge Brute d'Autofinancement	230 639
Dividendes reçus de mises en équivalence	0
Variation du BFR lié à l'activité	10 960
Flux net généré par l'activité	241 599
Acquisitions d'immobilisations	- 508 472
Cessions d'immobilisations	234 672
Incidence des variations de périmètre	166 790
Flux net lié aux opérations d'investissements	-107 010
Dividendes versés par la société mère	0
Dividendes versés aux minoritaires	0
Augmentations (réductions) de capital	45 894
Subventions d'investissements reçues	33 513
Émissions d'emprunts	445 358
Remboursements d'emprunts	-372 391
Flux net lié aux opérations de financement	152 374
Variations de trésorerie	286 963
Trésorerie d'ouverture	
Trésorerie de clôture	286 963

ANNEXE AUX COMPTES COMBINÉS

INTRODUCTION

En 2019, Groupe Arcade est officiellement devenu Groupe Arcade-VYV. Ce rapprochement avec le premier mutualiste de France – Groupe VYV – et l’engagement d’actionnaires fidèles – Crédit Agricole, Caisse des Dépôts et Consignations, Croix-Rouge française – constituent une étape majeure dans l’histoire du groupe et portent la promesse d’un nouveau modèle associant solutions de logement et solutions de santé, au service de l’utilité sociale.

Objectifs : mettre en commun les expertises de l’habitat et de la protection sociale, avec la conviction que le logement est le premier déterminant de santé ; imaginer et bâtir un modèle unique et innovant d’habitat, social comme privé, plaçant l’humain au cœur de l’enjeu de l’habitat, avec l’ambition d’accompagner les personnes tout au long de leur parcours de vie.

Ce partenariat s’est traduit par la création début 2019 de la société Groupe Arcade-Vyv, devenue l’actionnaire de référence de CPH Arcade-Vyv, tête de Groupe des Organismes de Logement Social (GOLS), et l’actionnaire principal de la SCCI Arcade-Vyv, tête de Groupe du secteur libre.

De ce fait, le présent rapport présente les 1^{er} comptes combinés du Groupe Arcade-VYV sans référence à des exercices antérieurs.

Concomitamment, c’est aussi le périmètre intrinsèque de CPH Arcade-Vyv qui a évolué, avec l’entrée dans le Groupe de l’ESH Harmonie Habitat, seule filiale jusqu’alors dédiée à l’habitat au sein du Groupe VYV. À cette arrivée s’ajoute les entrées des sociétés Loir et Cher Logement et Evolea (née de la fusion entre l’OPAC de Commeny, France Loire Allier et l’OPH Moulins Habitat).

Compte-tenu des éléments susvisés, le périmètre de combinaison comporte donc in fine :

- Une holding
- Seize ESH
- Neuf coopératives
- Cent soixante-quinze SCI de construction-vente
- Deux GIE
- Une association
- Une Sacicap
- Deux sociétés immobilières

FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1. Activité et évolution des opérations

Le Groupe a livré 4 988 nouveaux logements et mis en chantier 4 235 logements nouveaux.

Le patrimoine s’élève aujourd’hui à 172 560 logements.

Le Groupe a attribué 18 963 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant près de 330 000 personnes.

L’effectif du Groupe a progressé pour atteindre 2 465 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

Cf. rapport de gestion

PRINCIPES COMPTABLES ET RÈGLES DE COMBINAISON

1. Référentiel comptable

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

2. Modalités de combinaison

1. Méthodes de combinaison

Sont combinées toutes les sociétés qui contribuent à l’évolution du groupe de façon durable.

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

- Sont combinées, par intégration globale, les sociétés dans lesquelles CPH exerce un contrôle exclusif (pourcentage de contrôle égal ou supérieur à 50 %).
- Sont combinées, par intégration proportionnelle, les sociétés dans lesquelles CPH exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d’autres actionnaires.
- Sont combinées, 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, le GIE Arcade Développement et l’association ALFI, sociétés ad hoc, sont intégrées de manière globale.

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

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

2. Devise de combinaison et date de clôture

La société Groupe Arcade-VY et ses filiales ne détiennent aucune société étrangère.

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

Toutes les sociétés combinées clôturent leurs comptes le 31 décembre.

3. Méthodes et règles d'évaluation

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

Les comptes combinés respectent les principes suivants :

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

Des méthodes 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. ci-dessous.

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.

2. Stocks et en-cours de production

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

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

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

3. Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

4. Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

Les créances clients sont comptabilisées à leur valeur nominale et correspondent, à la date de clôture de l'exercice, aux soldes dus sur les actes de vente en l'état futur d'achèvement. Conformément à la réglementation en vigueur, les appels de fonds s'effectuent au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur la base de l'échéancier défini dans l'acte.

Une provision pour dépréciation est constituée si un risque de litige ou de non recouvrement apparaît.

Autres créances

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

5. Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

6. Produits constatés d'avance

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

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

7. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités

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

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

8. Impôts différés

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

Pour rappel, la SA D'HLM CPH 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'impôt sur les sociétés.

Ainsi, aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé.

9. Engagements de retraite

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

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

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

La provision correspondante figure au Passif dans le poste « provisions pour risques et charges ».

10. Homogénéité et retraitements

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

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

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

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

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

11. Informations sectorielles

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

Intérêts compensateurs

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

Les SA d'HLM sont autorisées à inscrire ces montants en charges différées.

En cas de remboursements anticipés de ces emprunts, le paiement des intérêts reportés doit être effectué avant la date prévue initialement.

Immeubles de rapport

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

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

Pour le Parc Neuf - En collectif			
Composant	% associé	Durée d'amort.	Taux d'amort.
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'amort.	Taux d'amort.
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.

Réserves et résultats combinés

La distribution des dividendes et des réserves est très strictement limitée par les dispositions légales du code de la construction et de l'habitation dans les sociétés HLM.

En effet, la distribution des bénéfices ne peut excéder un pourcentage de la valeur nominale des actions (taux du livret A majoré de 1,5 points pour les sociétés anonymes d'HLM).

En outre, en cas de liquidation d'une société d'HLM, la fraction de l'actif revenant aux actionnaires après paiement du passif et remboursement du capital ne peut excéder la moitié du capital social ; la part d'actif excédentaire devant être attribuée soit à un ou plusieurs organismes HLM.

Intérêts minoritaires

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

Amortissements dérogatoires

En combinaison, les provisions réglementées, dont les amortissements dérogatoires font notamment partie, sont extournées et les dotations/reprises sont annulées annuellement.

Le changement de méthode comptable du décret du 7 octobre 2014 n°2014-1151 supprimant l'obligation de comptabiliser des amortissements dérogatoires dans les comptes sociaux n'a donc aucun impact dans les comptes combinés.

Subventions d'investissement reçues

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

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

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

4. Traitement de l'écart de première combinaison

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

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

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

5. Périmètre de combinaison

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

- Tableau exhaustif du Périmètre : (Voir annexe N°1)
- Variation du périmètre au cours de l'exercice : toutes les sociétés sont entrées sur l'exercice 2019

NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN

Note 1 : Immobilisations Incorporelles

(celles-ci sont composées essentiellement de baux emphytéotiques et de logiciels)

	31/12/2018	Entrées de Périmètre	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Apports fusions	Virement	31/12/2019
Baux emphytéotiques		45 461	2	- 109		2 271	47 625
Amortissements		- 14 811	- 1 412	68			- 16 155
Montant Net	-	30 650	- 1 410	- 41	-	2 271	31 470
Autres immo. Incorp.		10 746	2 228	- 381			12 593
Amort. et Prov.		- 7 647	- 1 723	380			- 8 990
Montant Net	-	3 099	505	- 1	-	-	3 603
Total	-	33 749	- 905	- 42	-	2 271	35 073

Note 2 : Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport

	31/12/2018	Entrées de périmètre	Augmentat. ou dotat. de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Apports fusions	Virement	31/12/2019
Terrains		889 705	2 021	- 13 623		64 797	942 900
Provisions		- 489					- 489
Montant Net	-	889 216	2 021	- 13 623	-	64 797	942 411
Imm. rapp.		7 269 512	3 709	- 249 566		433 500	7 457 155
Amort. et prov.		- 2 113 281	- 179 070	121 503		11	- 2 170 837
Montant Net	-	5 156 231	- 175 361	- 128 063	-	433 511	5 286 318
Imm. rapp. en cour		605 474	447 544	- 6 115		- 501 028	545 875
Provisions		- 4 967	- 2 233	1 158			- 6 042
Montant Net	-	600 507	445 311	- 4 957	-	- 501 028	539 833
Avances		1 567	929	- 1		- 1 249	1 246
Provisions							-
Montant Net	-	1 567	929	- 1	-	- 1 249	1 246
Total	-	6 647 521	272 900	- 146 644	-	- 3 969	6 769 808

Note 3 : Autres Immobilisations Corporelles

(celles-ci correspondent principalement à nos bâtiments administratifs et nos agencements)

	31/12/2018	Entrées de périmètre	Augmentat. ou dotat. de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Apports Fusions	Virement	31/12/2019
Autres construct.		70 887	13	- 2 630		497	68 767
Amort. et Prov.		- 29 741	- 2 091	1 031		- 7	- 30 808
Montant Net	-	41 146	- 2 078	- 1 599	-	490	37 959
Inst. Tech. Mat. Out.		1 144	41	- 114		- 144	927
Amort. et Prov.		- 985	- 95	120		144	- 816
Montant Net	-	159	- 54	6	-	-	111
Autres Immo. Corp.		26 983	4 168	- 2 701		206	28 656
Amort. et Prov.		- 18 645	- 2 832	2 591		- 144	- 19 030
Montant Net	-	8 338	1 336	- 110	-	62	9 626
Total	-	49 643	- 796	- 1 703	-	552	47 696

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

	31/12/2019	Contribution au résultat combiné 2019
LE FOYER RÉMOIS	53 772	2 868
EVOLEA	34 858	786
PARTELIOS HABITAT	34 316	1 209
LES FOYERS DE SEINE-ET-MARNE	14 840	1 663
LOIR ET CHER LOGEMENT	9 908	537
LOGIPOSTEL	2 683	40
SCI HYÈRES PALMERA	1	
SCI SAINT-ROCH	7	
Total	150 385	7 103

Note 6 : Stock et travaux en cours

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

Au 31/12/2019, nous avons 168 lots achevés non vendus en stock dont 24 en secteur libre.

Note 7 : Créances clients

	Accession sociale	Accession libre	Gestion locative	31/12/2019
Créances	104 190	54 219	52 447	210 856
Provisions	- 7		- 2 162	- 2 169
Montant Net	104 183	54 219	50 285	208 687
Créances douteuses	79	67	49 357	49 503
Provisions	- 33	- 67	- 38 707	- 3 8 807
Montant Net	46	-	10 650	10 696
Total	104 229	54 219	60 935	219 383

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

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 2019, est de 306 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché.

Les disponibilités sont constituées des encours bancaires en euros pour un montant de 466 028 milliers d'euros.

Note 5 : Autres immobilisations financières

	31/12/2019		
	Bruts	Prov.	Net
Participation			
CIFD	61 168	- 40 558	20 610
PROCVIS IMMOBILIER	3 652		3 652
Société locale d'épargne – Économie locale	754		754
Cautiion Mutuelle	417		417
Crédit Coopératif BFCC	239		239
Coalia Habitat	100		100
SDHC	91		91
Autres	1 501	- 33	1 468
Sous-total	67 922	- 40 591	27 331
Autres immobilisations financières			
Créances rattachées à des participations	1 642	- 2	1 640
Autres dont l'activité prêt	10 343	- 364	9 979
Sous-total	11 985	- 366	11 619
Total	79 907	- 40 957	38 950

Note 9 : Charges à répartir

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

Ceux-ci sont inscrits dans le bilan combiné pour 3 671 euros aux postes charges à répartir à l'actif et emprunts secteur locatif au passif.

Ces intérêts sont comptabilisés au poste de charge « dotations financières » lors de leur paiement.

NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

Note 10 : Capitaux propres

Au 31 décembre 2019, le capital social de la société Groupe Arcade-VYV, composé de 218 960 actions de 1 euros de valeur nominale, est détenu par 5 actionnaires avec comme droit de vote :

- Habitat Développement 42,4 %
- VYV Invest 42,4 %
- Crédit Agricole Logement et territoires 10 %
- Caisse des Dépôts et Consignations 4,8 %
- Croix rouge Française 0,4 %

Note 11 : Tableau de variation de la situation nette

	Part Groupe	Part hors Groupe	Total
Montant début d'exercice			
Entrée de périmètre	1 309 141	256 195	1 565 336
Augmentations de capital	46 317		46 317
Variation de périmètre		- 1 449	- 1 449
Résultat	89 161	15 831	104 992
Situat. nette au 31/12/2019	1 444 619	270 577	1 715 196

Note 12 : Provisions sur risques et charges

	31/12/ 2018	Entrées de périmètre	Augmentat. ou dotat. de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Apports Fusions	31/12/ 2019
Pour gros entretien		31 541	9 980	- 9 038		32 483
Autres risques ⁽¹⁾		20 635	13 405	- 5 972		28 068
Pour charges ⁽²⁾		18 117	9 156	- 9 345		17 928
Pour ind. de retraite		7 694	4 740	- 172		12 262
Total	0	77 987	37 281	-24 527	-	90 741

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

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

Note 13 : Emprunts et dettes financières

Par activités	Accession sociale	Accession libre	Gestion locative	31/12/2019
Emprunts CIL			296 248	296 248
Emprunts Ets de crédit	62 739		4 430 550	4 493 289
Emprunts et dettes financières diverses	1 544	2 402	26 770	30 716
Crédits promoteur	19 474	11 056	148 840	179 370
Dépôts de garantie locataires			37 810	37 810
Intérêts courus sur emprunts	28		40 625	40 653
Total	83 785	13 458	4 980 844	5 078 087

Par échéances	À - d'un an	À + d'un an	À + de 5 ans	31/12/2019
Emprunts CIL	18 081	59 622	218 545	296 248
Emprunts Ets de crédit	214 632	662 056	3 616 601	4 493 289
Emprunts et dettes financières diverses	8 540	5 196	16 980	30 716
Crédits promoteur	179 370			179 370
Dépôts de garantie locataires			37 810	37 810
Intérêts courus sur emprunts	39 484	956	213	40 653
Total	460 107	727 830	3 890 149	5 078 087

Note 14 : Dettes d'exploitation

	31/12/2019
Dettes fournisseurs	193 161
Dettes fiscales et sociales	86 383
Autres dettes	22 663
Produits constatés d'avance	199 750
Montants bruts	501 957
Provisions	
Montants nets	501 957

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

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

NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

Note 15 : Chiffre d'affaires

	Hauts-de-France	Normandie	Île-de-France	Bretagne	Pays de Loire	Centre Val de Loire	Nouvelle Aquitaine	Occitanie	PACA Rhône Alpes	Corse	2019
Gestion locative	17 538	19 642	155 230	68 348	43 748	62 182	90 449	34 669	40 913	1 332	534 050
Accession sociale	270	132	65 361	33 423	9 515	6 522	11 612	12 378	14 287	17 072	170 572
Accession libre			40 199						24 705		64 904
Total	17 808	19 774	260 790	101 771	53 263	68 704	102 061	47 047	79 905	18 404	769 526

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 95 006 milliers d'euros pour l'exercice 2019, et sont composées de 66 299 milliers d'euros de traitements et salaires et de 28 707 milliers d'euros de charges sociales.

Personnel moyen par catégorie

	2019
Cadres	496
Agents de maîtrise	506
Employés	444
Gardiens et employés d'immeuble	376
Total	1 822

Note 17 : Résultat financier

Le résultat financier s'élève à moins 112 044 milliers d'euros en 2019.

Note 18 : Résultat exceptionnel

	2019
Dotations et reprises	- 13 303
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	69 226
Autres	- 2 495
Total	53 429

Note 19 : Impôts

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 1 300 milliers d'euros pour l'exercice 2019. Aucune intégration fiscale n'est réalisée au sein de ce groupe.

AUTRES INFORMATIONS

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

Résultat Social	113 090
Neutralisations	- 13 232
Dividendes	- 2 702
Quotes-parts de résultat Stés fisc transparentes	- 10 794
Amort. +/- valeurs sur cession d'immobilisations	264
Retraitements	5 134
Harmonisations des Provisions	- 293
Harmonisation des Amortissements	6 542
Harmonisation des Subventions	- 683
Autres retraitements :	- 432
Résultat Combiné	104 992
<i>Dont part des minoritaires</i>	15 831
<i>Dont part Groupe</i>	89 161

Note 21 : Capacité d'autofinancement

	2019
Résultat Net des sociétés combinées	104 992
Élimination des Amortissements et Provisions	237 459
Subventions inscrites au compte de résultat	- 33 941
Élimination des plus ou moins-values de cession	- 69 226
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 7 103
Total marge brute d'autofinancement	232 181
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	- 166 854
Dotations aux amort. des charges différées – Intérêts compensateurs	<1 361>
Total capacité d'autofinancement HLM	63 966

Note 22 : Engagements hors bilan

	2019
Garantie financière obtenue	166 161
Financements obtenus non mobilisés	270 369
Contrepartie des marchés signés	600 831
Promesses d'achat accession sociale	121 172
Garantie de rachat aux accédants	402 609
Autres engagements reçus	15 829
Total des engagements reçus	1 576 971
Avals, Cautions, Hypothèques et Garanties	227 125
Engagements sur construction accession sociale	100 039
Engagements sur construction accession libre	106 724
Engagements sur locatif	394 068
Promesse de cessions accession sociale	121 042
Garantie de rachat aux accédants	402 609
Autres engagements donnés	2 457
Total des engagements donnés	1 354 064

L'activité accession sociale offre aux accédants défaillants 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 23 : Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élevaient à 705,3 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 R&D

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

Dans le contexte de crise sanitaire du mois de mars 2020, et la situation inédite engendrée par le confinement et l'arrêt brutal de la majorité des activités économiques, le Groupe Arcade-Vyv a affirmé sa volonté de s'inscrire au plus près des pouvoirs publics, en accompagnement de ceux qui font notre quotidien.

Dans ce cadre, et en première priorité, tous les moyens ont été mis en œuvre afin d'assurer les activités vitales au bon fonctionnement de nos sociétés, avec toutes les conditions de sécurité requises : déploiement du télétravail et mise à disposition des outils informatiques nécessaires, organisation d'un niveau d'activité minimum permettant d'assurer quittance, recouvrement et paiement des fournisseurs, réorientation des personnels de proximité en faveur d'actions solidaires au bénéfice des populations logées...

À date, une analyse des conséquences financières pour le Groupe de cet état d'urgence est en cours, et met en évidence un impact potentiellement mineur sur l'année 2020, puisqu'il devrait s'agir principalement de décalages de recettes, qui pourraient être compensés sur la même période par des baisses de charges liées à l'arrêt de l'activité. Néanmoins, cette mesure d'impact ne pourra être affirmée qu'après quelques semaines, et l'analyse des conditions de recouvrement du dernier quittance, et reste conditionnée à une sortie de crise et à une reprise au plus tard début mai, date au-delà de laquelle les paradigmes pourraient s'en trouver complexifiés.

La principale inquiétude réside au final, non pas sur les impacts à court terme, mais bien à moyen et long terme. À ce titre, les principales inconnues sources de risque potentiel pourraient être l'évolution de l'inflation (et ses conséquences mathématiques sur le taux du Livret A), conjuguée à une possibilité de blocage des loyers et des soutiens apportés aux populations logées. Enfin, la question se pose de la continuité de la Loi Elan et de la Clause de Revoyure, et de l'hypothèse de nouvelles mesures aboutissant à des ponctions supplémentaires sur les finances des bailleurs sociaux, en soutien au plan de relance des pouvoirs publics.

PÉRIMÈTRE COMBINÉ

Sociétés	2019		
	Méthode d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
GRUPE ARCADE-VVY	Globale (IG)	100.000	100.000
AIGUILLON CONSTRUCTION	Globale (IG)	93.139	89.508
AIGUILLON RESIDENCES	Globale (IG)	98.035	87.813
ALFI	Globale (IG)	100.000	100.000
ANTIN RESIDENCES	Globale (IG)	94.145	89.720
ARCANSUD	Globale (IG)	99.930	91.873
ARCHE IMMOBILIER	Globale (IG)	95.000	74.071
ARCHE PROMOTION	Globale (IG)	95.854	71.001
C.P.H.	Globale (IG)	96.119	96.098
COO.PAIRS	Proportionnelle (IP)	49.900	30.050
CROIX ROUGE HABITAT	Proportionnelle (IP)	49.900	44.770
EVOLEA	Mise en équivalence (ME)	34.408	31.769
FRANCE LOIRE	Globale (IG)	98.399	92.331
GIE ARCADE DEVELOPPEMENT	Globale (IG)	100.000	100.000
GIE ARCADE SERVICES	Globale (IG)	100.000	100.000
HARMONIE HABITAT	Globale (IG)	75.477	72.532
LA RUCHE HABITAT	Globale (IG)	84.155	73.078
LE FOYER REMOIS	Mise en équivalence (ME)	30.363	27.178
LE FOYER STEPHANAIS	Globale (IG)	70.469	67.719
LE LOGIS CORSE	Globale (IG)	87.778	81.263
LE TOIT GIRONDIN	Globale (IG)	43.655	41.951
LES AJONCS	Proportionnelle (IP)	32.319	28.923
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	Mise en équivalence (ME)	22.229	19.944
LOGIPOSTEL	Mise en équivalence (ME)	35.507	31.767
LOIRE ET CHER LOGEMENT	Mise en équivalence (ME)	20.000	18.466
MESOLIA	Globale (IG)	87.875	60.131
NCA	Globale (IG)	99.788	89.465
NOREVIE	Proportionnelle (IP)	30.000	28.829
PARTELIOS HABITAT	Mise en équivalence (ME)	20.001	19.220
S.F.H.E.	Globale (IG)	98.513	94.243
SCCI-ARCADE	Globale (IG)	77.936	77.970
VIE ET LUMIERE	Globale (IG)	99.235	91.625
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	Globale (IG)	100.000	92.821
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	Globale (IG)	100.000	86.455
SCCV ST ORENS LES JARDINS DE TUCARD	Globale (IG)	100.000	93.532
SCCV MONTPELLIER DORAMAR	Globale (IG)	100.000	93.769
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	Globale (IG)	100.000	93.532
SCCV AVIGNON ZAC AGROPARC	Globale (IG)	100.000	93.295
SCCV LABASTIDE BEAUVOIR EN CABOS	Globale (IG)	100.000	93.532
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	Globale (IG)	100.000	93.532
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	Globale (IG)	100.000	94.006
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	Globale (IG)	100.000	93.295
SCCV CUGES LA FEAUTRIERE	Globale (IG)	100.000	93.295
SCCV MARSEILLE LEPRINCE RINGUET	Globale (IG)	100.000	94.006
SCCV MARSEILLE CHUTES LAVIE	Globale (IG)	100.000	93.887
SCI ILE ROUSSE 6 RES ISULA PIANA	Globale (IG)	100.000	86.455
SCI MARSEILLE JAUBERT	Globale (IG)	100.000	93.295
SCI SAINT PRIEST INDUSTRIE	Globale (IG)	100.000	94.196
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	Globale (IG)	100.000	93.650
SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA	Globale (IG)	100.000	86.455
SCI GASSIN LA VERNATELLE	Globale (IG)	100.000	93.295
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	Globale (IG)	100.000	93.295
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	Globale (IG)	100.000	94.006
SCCV MARSEILLE STE MARTHE 25G	Globale (IG)	90.000	83.871
SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE	Globale (IG)	100.000	94.196
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	Globale (IG)	100.000	93.650
SCCV MANDUEL BOIS DES ROSIERS	Globale (IG)	100.000	93.650
SCCV MEYZIEU ROUTE D'AZIEU	Globale (IG)	100.000	94.196
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	Globale (IG)	100.000	86.455
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	Globale (IG)	100.000	94.196
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	Globale (IG)	100.000	93.058
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	Globale (IG)	100.000	93.295

PÉRIMÈTRE COMBINÉ

Sociétés	2019		
	Méthode d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	Globale (IG)	100.000	93.295
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	Globale (IG)	100.000	93.295
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAVONA	Globale (IG)	100.000	86.455
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	Globale (IG)	100.000	93.295
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	Globale (IG)	100.000	86.455
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	Globale (IG)	100.000	93.769
SCCV MONTPELLIER PARC 2000 LOT 2	Globale (IG)	100.000	93.710
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	Globale (IG)	100.000	93.651
SCCV MARSEILLE BON PASTEUR	Globale (IG)	100.000	93.651
SCCV PIERREFFU LA SEREIRIS	Globale (IG)	100.000	93.651
SCI HYERES PALMERA	Mise en équivalence (ME)	49.000	45.018
SCI IVRY AVENUE DE VERDUN	Globale (IG)	60.000	55.108
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	Globale (IG)	100.000	89.669
SCI ST DENIS LES FILLETTES	Globale (IG)	50.000	44.860
SCI TRAPPES AEROSTAT ALLENDE	Globale (IG)	100.000	89.669
SCI TRAPPES AEROSTAT RAVEL	Globale (IG)	100.000	89.669
SCI ST OUEN L AUMONE PARIS 31	Globale (IG)	50.000	44.847
SCI VITRY LAGAISSÉ STALINGRAD	Globale (IG)	100.000	90.014
SCI BEZONS BRANCHARD 6.1	Globale (IG)	100.000	89.669
SCI BEZONS BERTEAUX 4.2	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	Globale (IG)	100.000	89.618
SCCV ST DENIS COMMUNE ESPLANADE	Globale (IG)	50.000	44.860
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	Globale (IG)	51.000	45.719
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV SAINT RÉMY L'HONORE - MARILLER	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV ACHERES STALINGRAD	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV COURDIMANCHE LOT E	Globale (IG)	100.000	89.695
SCCV SOISY CHENEVIÈRE	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV SACLAY Puits SAULNIER	Globale (IG)	100.000	89.695
SCCV VILLEPINTE EGLISE	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV VIRY MEDER	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV ST OUEN L AUMONE LES BOURSEAUX	Globale (IG)	100.000	89.695
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	Globale (IG)	100.000	89.682
SCCV EGLY LOT B	Globale (IG)	100.000	89.567
SCCV PUISUEX EN FRANCE ROUTE MARLY	Globale (IG)	100.000	89.644
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	Globale (IG)	100.000	89.656
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	Globale (IG)	100.000	89.618
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	Globale (IG)	100.000	90.281
SCCV LE PÉRREUX GRANGE POINCARÉ	Globale (IG)	100.000	90.014
SCCV ELANCOURT ZAC DES REAUX AB	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV JOUARS PORTE D ANTIN	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV SAVIGNY CARNOT	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV SOISY REPUBLIQUE	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV SAVIGNY BRIAND	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV LINAS BAS SABLONS	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	Globale (IG)	100.000	90.001
SCCV COURNEUVE RAVEL	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV LIVRY SULLY	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	Globale (IG)	90.000	80.697
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	Globale (IG)	100.000	89.669
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	Globale (IG)	100.000	89.618
SCI LE CHATEAU DE MIGNEAUX	Globale (IG)	81.000	58.432
SCI LE CLOS SAINT CYR	Globale (IG)	51.000	36.210
SCI LES TERRASSES DE L'ORB	Globale (IG)	60.000	42.600
SNC LES TERRASSES DE MEDECIS	Globale (IG)	100.000	74.032
SCI SACLAY LA MARTINIÈRE	Globale (IG)	100.000	71.031
SCI BRETAGNE SO1B	Globale (IG)	50.000	35.500
SCCV LE LAVANDOU - LIEUDIT LES PRES	Globale (IG)	50.000	35.500
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L ARGENS	Globale (IG)	100.000	72.229
SCCV CHEVREUSE CHARLES MICHELS	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV LE LAVANDOU - ILOT 2	Globale (IG)	50.000	35.500
SCCV MANTES LA VILLE 69/75	Globale (IG)	80.000	56.801
SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	Globale (IG)	100.000	72.229
SCI LA FARLEDE CENTRALITE	Globale (IG)	50.000	35.500

PÉRIMÈTRE COMBINÉ

Sociétés	2019		
	Méthode d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SCI LIMAY LE JARDIN D'ELODIE	Globale (IG)	80.000	56.801
SCI AEROSTAT ALLENDE	Globale (IG)	100.000	71.031
SCI BONDY	Globale (IG)	50.000	35.500
SCI MONTMORENCY RUE DE LA CHATEIGNERAIE	Globale (IG)	100.000	71.031
SCI SIX FOURS LE DOMAINE DE BARRAS	Globale (IG)	100.000	71.031
SCI PARMAIN RUE DES COUTURES	Globale (IG)	100.000	71.031
SCI SAINT AYGULS BOULEVARD BERLIOZ	Globale (IG)	100.000	71.031
SCI BORMES LES MIMOSAS	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV SAINT DENIS RUE AUGUSTE DELAUNE	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV SIX FOURS RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	Globale (IG)	100.000	71.308
SCCV NANTERRE AVENUE GALLIENI	Globale (IG)	50.000	35.500
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGENS ROYAL GREEN	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV HYERES ROUTE DE TOULON	Proportionnelle (IP)	50.000	35.500
SCCV 483 CLAMART	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV CACHAN 79/85 AV ARISTIDE BRIAND	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV BYZANCE LA GARDE AV DE LA PAIX	Proportionnelle (IP)	50.000	35.500
SCCV CLICHY 22/24 RUE DE PARIS	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV ASNIERES BASLY-COCOON	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV FREJUS AVENUE HENRI GIRAUD	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV MONTIGNY BOIS DU MANET	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV RUEIL BUZENVAL	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV TREMBLAY RUE FARGE	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV GAGNY BARBUSSE	Globale (IG)	80.000	56.801
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGNES LES TOURS	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV BIOT LES SOULLIERES	Globale (IG)	100.000	71.031
SCCV CALENZANA RES PIENE D'OLMIA	Globale (IG)	100.000	86.455
SCCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	Globale (IG)	70.000	65.378
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	Globale (IG)	100.000	93.651
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	Globale (IG)	100.000	93.651
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	Globale (IG)	100.000	93.651
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	Globale (IG)	100.000	92.702
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	Globale (IG)	100.000	93.651
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA	Globale (IG)	100.000	88.999
SCI LORIENT LE CHAZELLES	Globale (IG)	49.000	58.287
SCI LE RELECQ KERHUON - LES TERRASSES DE L ELORN	Globale (IG)	100.000	88.999
SCI SENE - LE CLOS ENEZ	Globale (IG)	70.000	62.147
SCI RENNES ILOT ST MARTIN	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI REZE NEOPOLIS	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI LE RHEU AGHATHIS	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI THEIX CALLIOPE	Globale (IG)	70.000	62.147
SCI COUERON L AMARANTE	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	Globale (IG)	100.000	89.338
SCI ORVAULT VIA NATURA	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI RENNES CARRE CHARDONNET	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI THOUARE SUR LOIRE LES AMANDIERS	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI RENNES ARMORIQUE	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI BOUGUENAIS LE CHAMP TOURY	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI REZE JAGUERE	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI ST AVE BOSSUET	Globale (IG)	70.000	62.147
SCI BRUZ - AMASIA	Globale (IG)	100.000	88.999
SCI QUIMPER LINEOSTIC	Globale (IG)	100.000	88.677
SCI PLOUZAIN RESISTANCE	Globale (IG)	100.000	88.999
SCCV SENE HERMIONE	Globale (IG)	100.000	89.338
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	Globale (IG)	100.000	88.999
SCI RENNES LA MADELEINE	Globale (IG)	100.000	89.338
SCCV RENNES GUINES	Globale (IG)	100.000	89.338
SCI COUERON METAIRIE	Globale (IG)	100.000	89.423
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	Globale (IG)	100.000	89.338
SCCV AURAY KERBERDERY	Globale (IG)	100.000	89.338
SCI SAINT ROCH	Mise en équivalence (ME)	32.500	25.340
SCI TRAPPES LES MERISIERS 1	Globale (IG)	50.000	37.036
SCI NICOLE DUCLOS	Globale (IG)	100.000	73.270
SCI TRAPPES LES MERISIERS 2	Globale (IG)	50.000	35.500
SCI INGRE - ZAC LES JARDINS DU BOURG Ilot B4	Globale (IG)	100.000	73.270
SARL DU PARC DES CAPUCINES	Globale (IG)	100.000	92.322
SCI TRAPPES - NEW RYTHMIK	Globale (IG)	100.000	71.004
SCI LA FARLEDE - LA REINE DIDON	Globale (IG)	50.000	35.500
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	Globale (IG)	100.000	73.270
SCI BOIGNY SUR BIONNE F.CHAPPELLIER	Globale (IG)	100.000	73.270
SCI SARAN LES NARCISSES	Globale (IG)	100.000	73.270

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Exercice clos
le 31 décembre 2019

Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes combinés

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

En notre qualité de Commissaires aux comptes du Groupe Arcade-Vyv et en réponse à votre demande, nous avons effectué un audit des comptes combinés du Groupe Arcade-Vyv relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, la société Groupe Arcade-Vyv ayant été créée le 25 avril 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces premiers comptes combinés, sans référence à des exercices antérieurs, ont été établis sous la responsabilité de la direction et arrêtés par le conseil d'administration le 28 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes combinés.

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

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

Fait à Paris-La Défense et Neuilly-Sur-Seine, le 19 mai 2020

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
Groupe Arcade-VYV	100,00 %	IG	- 757	- 757	-	45 621
SCCI-Arcade	77,94 %	IG	309	2 654	204	75 636
Arche Immobilier	95,00 %	IG	1 124	1 124	60	30 426
Arche Promotion	95,85 %	IG	- 160	- 86	4 617	25 343
CPH	96,12 %	IG	3 392	1 534	11 278	126 903
Antfin Résidences	94,15 %	IG	28 417	14 774	166 951	650 755
NCA	99,31 %	IG	595	940	14 448	8 392
Croix Rouge Habitat	49,90 %	IP	- 62	57	313	10 417
Logipostel	35,51 %	ME	118	- 264	344	7 437
Les Foyers de Seine-et-Marne	22,23 %	ME	7 483	3 334	42 049	135 957
Le Foyer Rémois	30,36 %	ME	9 445	7 111	89 159	234 753
Norévie	30,00 %	IP	12 331	8 704	59 361	236 570
Le Foyer Stéphanois	70,47 %	IG	1 904	2 495	19 775	70 276
Partélios Habitat	20,00 %	ME	6 043	7 164	64 444	193 673
Aiguillon Construction	93,14 %	IG	13 579	15 358	87 183	380 466
Aiguillon Résidences	97,84 %	IG	1 609	1 392	1 141	10 111
Les Ajoncs	32,32 %	IP	247	117	1 582	11 827
Harmonie Habitat	75,48 %	IG	3 763	2 239	40 222	148 196
France Loire	98,40 %	IG	12 341	5 693	65 153	161 930
La Ruche Habitat	84,16 %	IG	320	362	1 384	2 876
Vie et Lumière	99,24 %	IG	- 8	- 8		213
Evolea	34,41 %	ME	2 284	3 376	24 824	379
Loir et Cher	20,00 %	ME	2 684	2 025	25 705	68 830
Mésolia	88,29 %	IG	9 863	10 658	110 748	324 044
Le Toit Girondin	43,66 %	IG	878	993	6 023	19 937
Coo.pairs	50,00 %	IP	-	98	1 447	350
SFHE	98,51 %	IG	12 643	6 109	74 349	266 976
Arcansud	99,92 %	IG	845	1 133	7 007	3 029
Le Logis Corse	87,73 %	IG	- 229	- 267	475	3 740
Alfi	100,00 %	IG	141	1 729	10 418	7 751
GIE Arcades Services	100,00 %	IG		- 1 019	4 052	
GIE Arcades Développement	100,00 %	IG		138	6 934	

Total

(1) IG : Intégration Globale; IP : Intégration Proportionnelle; ME : Mise en équivalence
 (2) Hors récupération de charges locatives

Collaborateurs	Activité		Patrimoine			
	Mises en chantier	Logements livrés	Patrimoine	Rotation	Vacance logements	Recouvrement
1						
	157	334				
6		90	2 069	4,2 %	0,2%	99,4%
277	548	888	28 189	3,6%	1,3%	98,9%
100						
-	26	58	58	0,0%	0,0%	100,0%
6						
131	373	104	8 584	8,9%	2,1%	99,3%
272	132	461	18 981	9,1%	4,2%	96,9%
153	471	365	12 203	10,0%	0,7%	99,9%
100	14		4 443	4,9%	2,4%	99,7%
58	81	120	11 250	8,0%	1,0%	97,2%
227	659	659	18 164	8,3%	1,3%	98,9%
11						
6	112		267	0,0%	0,0%	100,0%
74	68	253	7 898	7,2%	1,4%	98,4%
195	176	132	13 021	8,4%	3,9%	99,2%
10	58	13				
107	101	47	7 821	4,4%	5,6%	99,6%
134	6	32	7 424	7,7%	13,0%	90,0%
249	633	844	19 909	9,1%	1,7%	99,8%
6	31	65	633	5,4%	0,0%	100,1%
25						
155	589	523	11 646	8,0%	0,8%	98,4%
35						
6						
57						
21						
44						

2 465

4 235

4 988

172 560



Groupe Arcade-VYV

59 rue de Provence

75009 Paris

Tél. : 01 49 95 37 37

Retrouvez nous sur :

groupearcadevyv.fr