

VIVRE MIEUX ENSEMBLE

RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2021



groupe
Arcade
vyv

Améliorer la vie par l'habitat

Sommaire

02



CONVICTIONS

03



ÉDITORIAL

04

LE LOGEMENT
SANTÉ

06

L'OFFRE
DE LOGEMENT
DU MINISTÈRE DES
ARMÉES (CÉGÉLOG)

07

PANORAMA
DES ACTIONS
RÉALISÉES

09

CHIFFRES
CLÉS

DONNÉES FINANCIÈRES 2021

11

ORGANIGRAMME
DU GROUPE
ARCADE-VYV

12

RAPPORT
DE GESTION

17

COMPTES
COMBINÉS

27

PÉRIMÈTRE
DE COMBINAISON

32

RAPPORT DES
COMMISSAIRES
AUX COMPTES

LA SANTÉ EST INDISSOCIABLE DU LOGEMENT

Nous créons des conditions de vie
qui sont aussi des solutions de santé.
Nous avons osé concevoir le
logement social et familial comme
un lieu où il fait bon vivre ensemble,
dans l'égalité des chances, le respect
de l'environnement et le partage
de l'innovation pour tous ”.

JACQUES WOLFROM
Directeur Général du Groupe Arcade-VYV

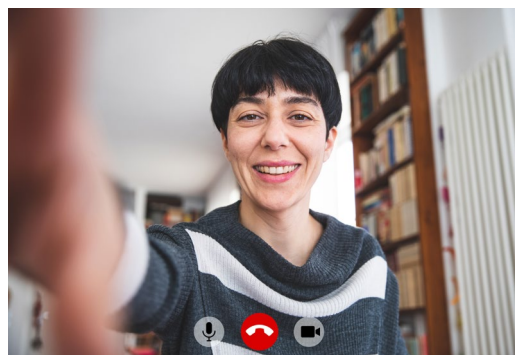
Nos 3 convictions



1 LOGEMENT ET SANTÉ SONT INDISSOCIABLES

Le logement conditionne la santé. C'est un facteur-clé de bien-être pour chacun, et un levier de prévention. La conception de nos logements prévoit davantage de lumière, moins de nuisances sonores, plus de ventilation et des moyens de réduire les allergies.

 → **16h/jour**
TEMPS MOYEN PASSÉ
DANS LE LOGEMENT



2 L'HABITAT DOIT ÊTRE INNOVANT

Le monde se transforme, et la société tout entière aussi. Les défis climatiques, l'allongement de la durée de vie, les nouvelles mobilités, les organisations de travail demandent plus d'innovation, plus de connectivité, plus de lien social et plus de responsabilité pour la planète.

 → **618 M€**
D'INVESTISSEMENT
DANS LE PARC LOCATIF



3 LA PRIORITÉ EST DONNÉE À L'HUMAIN

La France est composée de territoires variés, avec des identités plurielles. Notre ancrage local nous permet d'être proches des territoires, et de considérer l'humain dans toutes ses dimensions sociales et familiales. Cette présence permet de concevoir l'habitat social en fonction des besoins concrets des territoires.

 → **34 entités**
ANCRÉES DANS LES TERRITOIRES

Édito

Créer du lien partout où c'est utile

2021 a été, pour le Groupe Arcade-VYV, une année de solidarité, d'innovation et de vision à long terme.

A l'heure où nous écrivons ces quelques lignes, une crise internationale majeure vient s'ajouter à une crise sanitaire inédite qui se poursuit. Les conséquences de celles-ci sont lourdes et avec des impacts de long terme. Dans toutes ces épreuves, ce sont des enfants, des femmes et des hommes fragiles qui en sont les victimes directes. **Notre Groupe, Arcade-VYV et l'ensemble de ses entités, dont la raison d'être repose sur l'utilité sociale et l'ambition d'améliorer la vie par l'habitat,** concentrent leurs efforts sur les réponses opérationnelles qu'elles savent utiles à proposer et sauront se mettre à disposition des parties prenantes, l'État et les collectivités

en premier lieu, pour contribuer, comme durant les phases du covid, à la mobilisation nationale et territoriale.

Malgré ce contexte, nous pouvons être fiers de nos réalisations 2021: **la performance opérationnelle au service des personnes qui en ont besoin et du logement pour tous.**

«Nous voulons permettre à chacun d'accéder à un logement qui l'aidera à rester en bonne santé, longtemps, dans un environnement propice à son épanouissement social.»

Pour autant, la crise sanitaire nous a permis de confirmer l'intérêt de lier le logement et la santé. Nous avons travaillé et défini **un programme d'engagements logement-santé qui place le Groupe Arcade-VYV en situation de chef de file du sujet.** Nous constatons avec satisfaction que ce mouvement se déploie rapidement parmi les acteurs de l'immobilier en France. Cette position est née de l'alliance avec le Groupe VYV qui, depuis 2019, offre à Arcade-VYV la possibilité de proposer, dès

cette année, **un label « mon logement santé » qui combine la performance du bâti, des services de santé et un rôle central du lien social.** La combinaison de ces trois leviers n'a pas d'équivalent et nous sommes fiers de pouvoir accélérer notre promesse « d'améliorer la vie par l'habitat ».

C'est d'ailleurs cette promesse qui a été l'un des leviers importants de l'appel d'offres de contrat de gestion des logements de l'Armée pour lequel nous avons été attributaire avec notre partenaire Eiffage. Une fierté pour notre Groupe qui va désormais contribuer activement **au plan famille du ministère des Armées**, le démarrage officiel de la concession étant programmée au 1^{er} janvier 2023.

En 2021, le Groupe a livré plus de 5 000 logements en France et en a mis en chantier plus de 3 600. Ce n'est pas suffisant pour faire face au besoin, nous avons la volonté forte de faire mieux et de tendre progressivement vers 10 000. Pour y parvenir, nos équipes sont mobilisées pour que les opérations trouvent **un équilibre économique et technique.** Néanmoins, comme tous les acteurs de la filière, nous constatons les difficultés à accéder au foncier, la pénurie des matériaux, la flambée des prix, les recours

François VENTURINI
Président du
Groupe Arcade-VYV



sur les permis. Autant d'éléments qui ne constituent pour autant pas d'obstacles infranchissables grâce à notre capacité à innover et à convaincre.

Nous les atteindrons car plus de 2 millions de demandeurs de logement comptent sur nous et car le cœur du Groupe Arcade-VYV bat au rythme **des femmes et des hommes engagés** qui le composent, et ils sont plus de 2 900, mobilisés au quotidien au service de 400 000 personnes logées. C'est grâce à ces femmes et ces hommes, à leurs dirigeants et aux parties prenantes qui nous accompagnent que nous remplissons notre mission et nous les en remercions très vivement et chaleureusement.

Ils sont notre fierté et réalisent au quotidien notre raison d'être.

Nous formulons le vœu qu'en 2022 notre édito annuel retrouve des couleurs plus sereines. D'ici-là, nous continuerons à démontrer que la relation humaine, dans sa plus simple acception, est **le terreau le plus fertile de la réussite collective au service de l'utilité sociale.** ●

Jacques WOLFROM
Directeur Général
du Groupe Arcade-VYV



Le logement santé : un habitat qui prend soin de vous



Le label « Mon logement santé » : mis en œuvre pour toute la production neuve du Groupe

Conçu avec des experts de la santé, de la protection sociale et de l'immobilier, ce label apporte **des engagements concrets sur le bâti, les services, le lien entre les habitants** : un accompagnement complet et durable qui verra le jour dès 2022.

40 engagements forment d'ores et déjà le socle de ce concept novateur. Ils garantissent la qualité de l'habitat et la mise en place de **dispositifs de prévention** en matière de santé. Le label « Mon logement santé » participe ainsi à un développement territorial respectueux de la santé des personnes et de l'environnement ; il constitue à ce titre notre signature, notre engagement et notre fierté.



LES FRANÇAIS
PASSENT EN MOYENNE
2/3
DE LEUR JOURNÉE
DANS LEUR LOGEMENT

35%
DES MÉNAGES
FRANÇAIS SONT
COMPOSÉS DE
PERSONNES SEULES

« Le logement est un facteur essentiel pour vivre en bonne santé, à tout âge. Le label « Mon logement-santé » a été créé pour réunir les conditions d'un habitat propice au mieux-vivre, respectueux de la santé des occupants et de leur environnement »

JACQUES WOLFROM,
Directeur Général du Groupe Arcade-VYV

12 millions
DE PERSONNES SONT
TOUCHÉES PAR UN
HANDICAP EN FRANCE



D'ici à 2025, le Groupe Arcade-VYV s'engage à ce que 50 % de ses logements neufs respectent le label « Mon Logement santé »



LE LABEL « MON LOGEMENT SANTÉ », TOUT AU LONG DU PARCOURS DE VIE

**PLUS QU'UN LABEL,
UNE EXPÉRIENCE DE VIE**
Le label « Mon logement santé »
matérialise une vision de la société
et une expérience de vie protectrice
et positive autour de 3 principes :

1. une expérience de vie saine

Concilier haute qualité sanitaire
du bâti et services de santé,
pour vivre mieux.

2. une expérience de vie désirable

Promouvoir un cadre de vie
propice à l'épanouissement, avec
des innovations technologiques,
pour chaque étape de la vie.

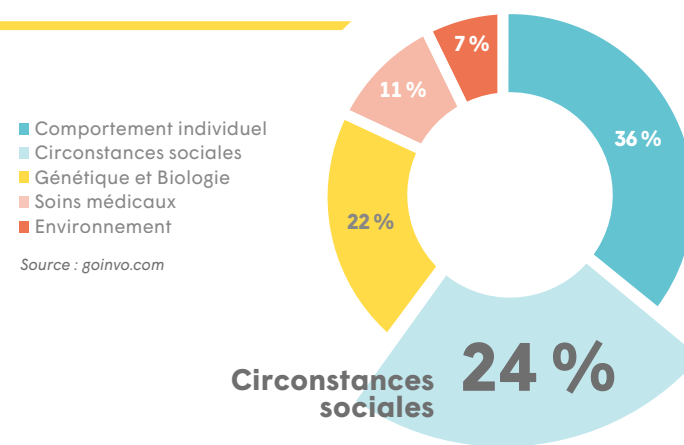
3. une expérience de vie résiliente

Privilégier des logements en lien
avec la nature et la solidarité,
pour faire face aux
bouleversements climatiques
et aux crises sanitaires.

Un enjeu de santé publique

Les pays industrialisés connaissent une augmentation inquiétante de pathologies en partie liées à la sédentarité, au déséquilibre nutritionnel et aux conditions de vie précaires : l'obésité, le diabète et les maladies cardiovasculaires menacent la santé de millions de personnes.

Le logement santé est une réponse concrète à ce phénomène de société. Mettre en œuvre les conditions d'un habitat indissociable de la santé contribue à cet enjeu de santé publique, pour les générations à venir.



Les déterminants de santé

Les Français passent beaucoup de temps dans leur logement.
Devant la génétique et la biologie (22%), les soins médicaux (11%), l'environnement physique (7%) et aussitôt après les comportements individuels (36%), les circonstances sociales ont un impact direct sur leur santé. Habiter dans un logement sain, qui favorise l'activité physique et les relations sociales de proximité, est donc un facteur positif de bonne santé.



JOHANNA COANT,
Directrice projets
du Groupe Arcade-VYV

Prévenir les risques sur la santé

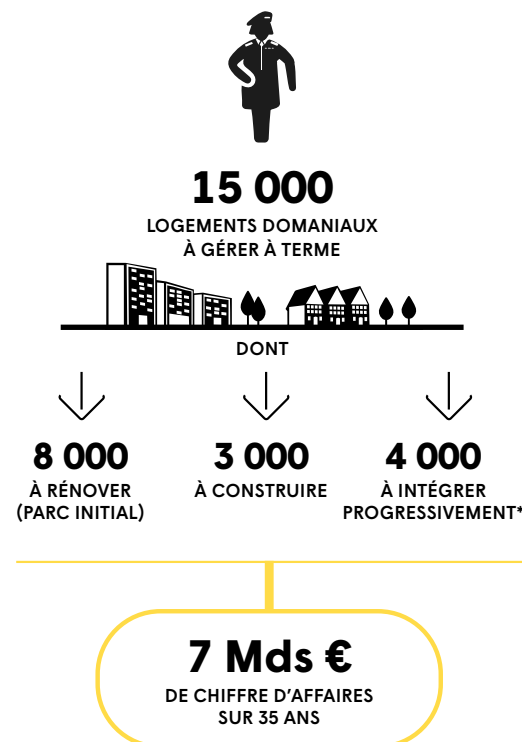
« L'espérance de vie des Français a considérablement augmenté et ils souhaitent être autonomes, chez eux, le plus longtemps possible. La prévention est un élément majeur du maintien des gens en forme. Le label « Mon logement santé » a pour

socle tout ce qui contribue à les aider à prendre soin d'eux, en évitant la maladie ou qu'elle s'aggrave. C'est un outil de prévention qui, s'il est bien conçu et géré, répond à un enjeu de santé publique. Le logement santé constitue

ainsi un cercle vertueux, où habitants, professionnels de santé et constructeurs de logements peuvent partager leurs priorités, dans un objectif commun : faire de l'habitat un lieu de vie en bonne santé, inclusif, protecteur et durable ».



Le ministère des Armées confie son parc de logements au groupement Arcade-VYV / Eiffage



NOVÉ
NOVÉ
GESTION

C'est le nom donné aux deux sociétés qui vont gérer le contrat de concession inédit et innovant qui lie désormais l'Armée, le Groupe Arcade-VYV et Eiffage. Ces derniers ont allié leurs compétences et savoir-faire de bailleur social et de constructeur au sein de la société dédiée Nové détenue à 50/50, qui s'est vue confier la gestion, en tous points ambitieuse, d'un parc de plus de 15 000 logements domaniaux sur tout le territoire métropolitain pour une durée de 35 ans.

Le ministère des Armées a pris une décision historique : elle accorde pour la première fois, en France, un contrat de concession pour la gestion d'un parc de logements domaniaux, répartis sur l'ensemble du territoire métropolitain. Le groupement constitué par Arcade-VYV et Eiffage a présenté une offre dont la qualité technique, mais aussi les niveaux de performance et les ambitions en termes de gestion patrimoniale et locative ont été déterminants dans le choix du ministère. Il s'agissait en effet de s'inscrire dans son « plan famille » avec une politique logement /

hébergement qui définit, au bénéfice des militaires et de leurs proches, un soutien basé sur le bien-être de toute la cellule familiale. Les sociétés du Groupe engagées dans le projet vont ainsi, dans le cadre de leur mission d'intérêt général, pouvoir jouer de leur proximité et de leur niveau de services, alliant exigence et qualité, pour répondre aux besoins des militaires et de leur famille. Ce sera également là, pour notre Groupe, l'occasion de mettre en avant et de renforcer nos synergies, au service du mieux-vivre ensemble.

* Sous bail emphytéotique.

Panorama des actions réalisées

Le développement
constant de nos
activités, malgré
la crise sanitaire



UN ESPRIT DE COOPÉRATION ET DE SYNERGIE

L'activité de la promotion immobilière en Ile-de-France et dans le grand quart Sud-Est a évolué, avec la création de deux structures : ARCADE-VYV PROMOTION IDF et ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST.

UN PATRIMOINE EN PLEINE CROISSANCE

Un parc total de 205 688 logements.
Dont **5 360 logements nouveaux** livrés en 2021 et **3 838 logements mis en chantier**.

2021

4 NOUVELLES ENTITÉS REJOIGNENT LE PÔLE SOCIAL DU GROUPE ARCADE-VYV

Logial-Coop,
La Maison pour Tous,
Florévie,
La SA d'HLM du Beauvaisis.



Renforcer la mutualisation régionale permet aux différentes entités d'avoir un accès égal à l'ensemble des offres du Groupe : un atout et une simplification nécessaires pour faire face à la concurrence et à la hausse du prix des matières premières, qui met le marché en tension. Mais surtout **une réponse claire et affirmée aux besoins des territoires et de leurs habitants, pour l'habitat social comme pour le logement en accession sociale ou privée.**



DEUX NOUVELLES STRUCTURES CRÉÉES POUR LE PROJET CEGELOG

La société **Nové** a été créée pour **piloter les missions inhérentes au contrat de concession Cegelog** confié par le ministère des Armées au groupement Arcade-Vyv / Eiffage.

Nové Gestion est la société de coordination constituée par les 6 Esh partenaires du projet, avec pour mission **la gestion et l'entretien du parc**, mais aussi et surtout **le « prendre soin » des militaires et de leur famille**.

Au plus près des territoires

VALORISER L'ACTE DE CONSTRUIRE

Nous faisons un beau métier. Nous sommes fiers de pouvoir offrir au plus grand nombre un logement de qualité favorisant l'épanouissement de chacun. Et pourtant, au-delà des normes ou réglementations de plus en plus contraignantes et de l'augmentation constante des prix de revient des opérations, l'acceptabilité de nos projets devient le défi principal auquel nous devons faire face. Aussi, nos offres autour du logement santé, du fait coopératif ou de l'inclusion, enrichies localement grâce à l'inventivité de nos équipes et à la pertinence de leurs propositions, sont autant de réponses innovantes apportées aux territoires dans l'intérêt bien compris du plus grand nombre.

MICHEL DULIMON,
Directeur Stratégie Promotion Groupe



SO'ROCH à Montpellier
Maître d'ouvrage : ARCANSUD.
Maître d'œuvre : Architecte MDR /
MOEX : ING méditerranée.
Programme de 26 logements.
Livraison 1^{er} Trimestre 2022



9 863
EMPLOIS INDIRECTS
ET INDUITS SUR
LE TERRITOIRE



AGIR POUR L'ÉCONOMIE LOCALE DES TERRITOIRES

Construire et rénover l'habitat contribue à la dynamique économique, sociale et associative des territoires.

Nous confions en priorité la majorité de nos travaux à des entreprises locales, des TPME pour la plupart, qui peuvent ainsi développer l'emploi et les compétences dans le bassin d'activités régional.

Ce maillage territorial est un levier de compétitivité et de solidarité, qui génère des emplois induits et favorise l'ancrage des liens sociaux et familiaux.

LUTTER CONTRE LA FRACTURE NUMÉRIQUE

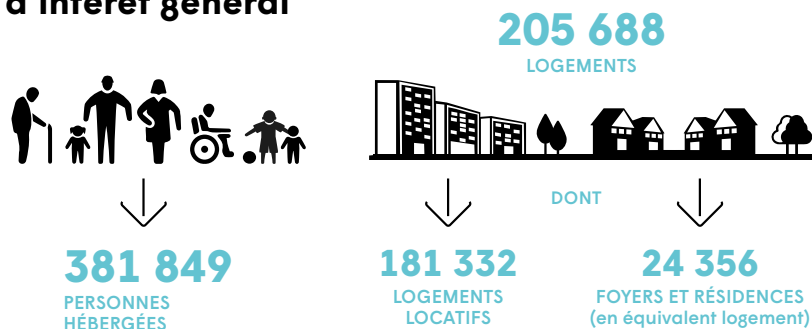
« La digitalisation des services est un atout supplémentaire, qui ne remplacera jamais la relation humaine : elle vient simplement en complément des liens existants.

Nous veillons à un équilibre entre apporter des services numériques qui facilitent la relation et ne laisser personne au bord du chemin de la fracture digitale.

Chiffres clés 2021

Loger

au cœur de notre mission
d'intérêt général



60 524
LOGEMENTS ACCESSIBLES
aux personnes à mobilité réduite

Construire

pour un parcours
résidentiel réussi



3 838

MISES EN CHANTIER

5 360

LOGEMENTS LIVRÉS

3 032

Logements
locatifs

1 074

Foyers
résidences

885

Accession
sociale

369

Accession privée



708

VENTES DE PATRIMOINE

Accompagner

le parcours des locataires



2 938

COLLABORATEURS



17 209

ATTRIBUTIONS



82 %

TAUX DE SATISFACTION
DES LOCATAIRES



Soutenir

les territoires

Représentant

9 836

EMPLOIS INDIRECTS
ET INDUITS

753

millions d'€
DE CHIFFRE D'AFFAIRES COMBINÉ

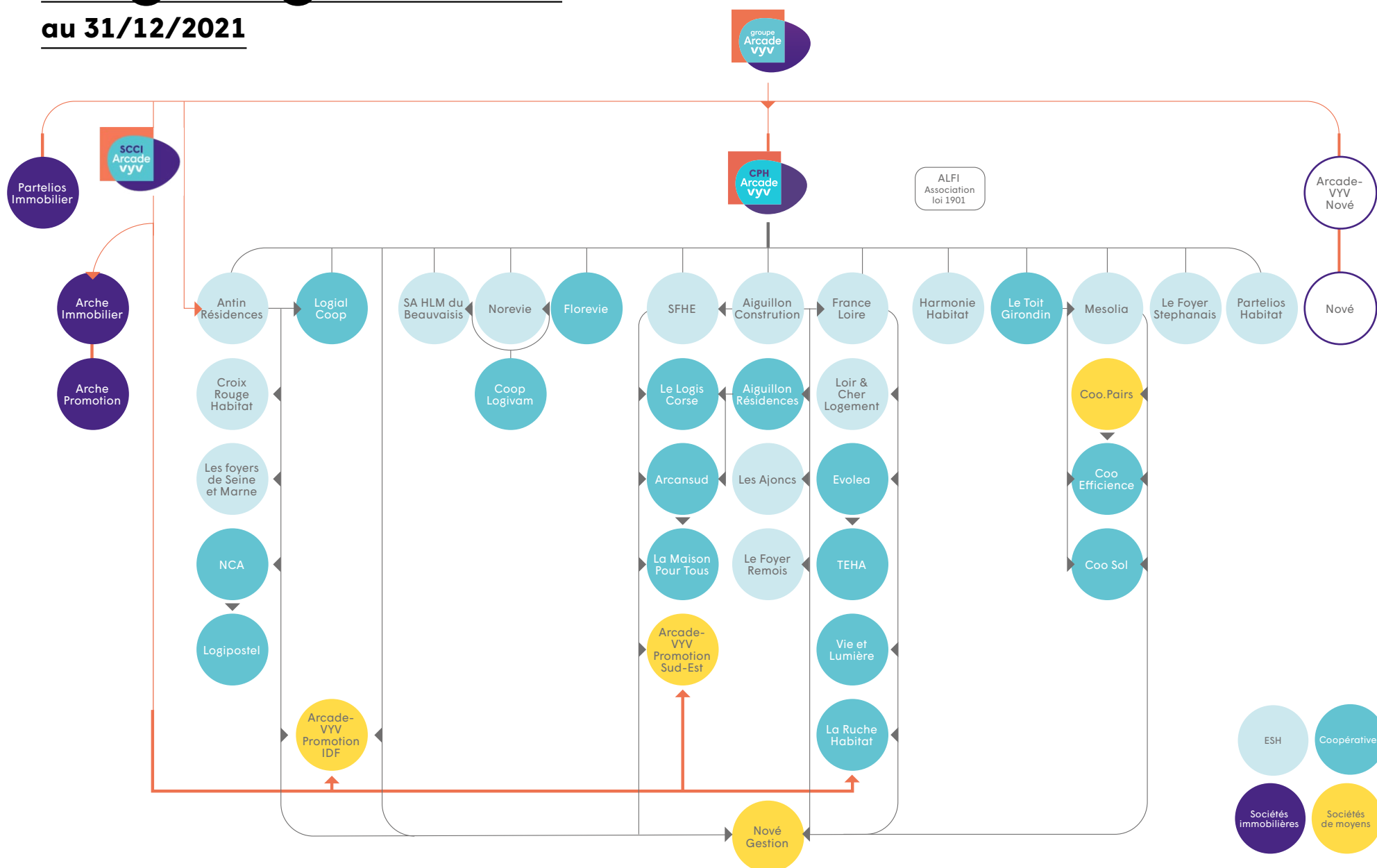
Données financières

2021

Organigramme du Groupe Arcade-VYV	p. 11
Rapport de gestion	p. 12
Comptes combinés	p. 17
Annexes aux comptes combinés	p. 18
Notes sur l'actif du bilan	p. 22
Notes sur le passif du bilan	p. 24
Notes sur le compte de résultat	p. 25
Autres informations	p. 26
Périmètre de combinaison	p. 27
Rapport des Commissaires Aux Comptes	p. 32

Organigramme

au 31/12/2021



Rapport de gestion

Contexte

L'année 2021 aura bien évidemment été marquée par les soubresauts liés aux vagues successives de Covid-19, qui ont continué à mettre à l'épreuve les organisations et les équipes, fort heureusement sans conséquence sur l'activité, qu'il s'agisse de nos actions en proximité aux côtés de nos locataires, que de notre mission de constructeur et de gestionnaire de parc immobilier.

Côté croissance externe, le pôle social du Groupe Arcade-VYV a poursuivi son développement, en accueillant 4 nouvelles entités : Logial-Coop (SCIC HLM située à Alfortville et gérant près de 9 000 logements dans l'Essonne), La Maison Pour Tous (SCIC située à Lons-le-Saunier et gérant près de 12 000 logements dans le Jura), la SA d'HLM du Beauvaisis (située à Beauvais et gérant près de 3 300 logements dans l'Oise) et Florévie (SCIC HLM située à Douai exerçant principalement une activité de maîtrise d'ouvrage et actionnaire de référence de la SA d'HLM Norvèie).

En termes de logements gérés, le périmètre de consolidation de CPH ARCADE-VYV passe ainsi de 174 369 logements au 31/12/2020, à 205 688 logements au 31/12/2021.

En termes d'animation et d'objectifs communs au sein du Groupe, et après des travaux démarrés en 2020, le label « logement-santé » du Groupe Arcade-VYV a connu en 2021 des développements qui permettront de rendre opérationnelle, dès le premier trimestre 2022, une première campagne de labellisation d'opérations immobilières « logement-santé » portées par les sociétés du Groupe.

Parmi les étapes clés franchies en 2021, on notera ainsi :

- la mobilisation des différentes parties prenantes VYV et Arcade-VYV sur les prérequis clés au lancement du label « Mon Logement Santé » ;
- l'évolution de la réflexion stratégique autour de la labellisation et du processus associé ;
- la production des éléments de marque du label dans le cadre de la politique de marques du Groupe, ainsi que le lancement de la protection de la propriété intellectuelle.

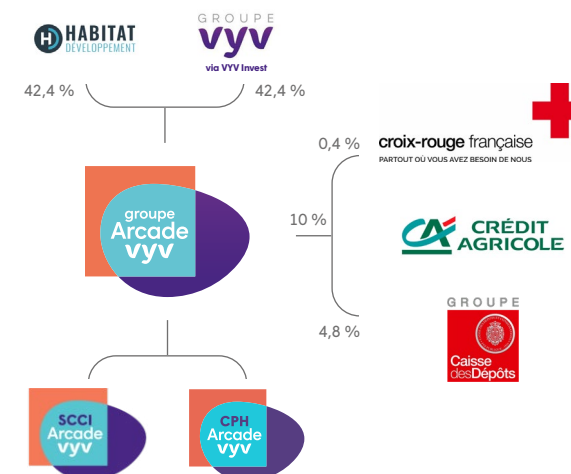
Concernant la structuration et la mutualisation des moyens au sein du Groupe, une évolution de l'organisation de la promotion immobilière d'Ile de France et du grand quart Sud-Est a été décidée courant 2021 pour une mise en œuvre au 1^{er} janvier 2022. Elle s'inscrit dans la stratégie du Groupe Arcade-VYV de territorialisation de l'activité de production immobilière et de la mutualisation des moyens et expertises au niveau régional, partant du constat que d'une manière générale, l'organisation actuelle ne permet pas aux équipes, qu'elles soient localisées dans NCA/ Arcansud ou Arche Promotion, d'exploiter de manière simple et fluide toute la richesse de l'offre proposée par le Groupe (locatif, accession, produits gérés, social, intermédiaire, libre, mixte, ...). Cette évolution est en outre rendue nécessaire du fait de la forte pression qui s'exerce sur le secteur du logement.



« Notre projet consiste à faire rimer sens et raison d'être avec performance financière pour créer de la valeur durable. Et ce fut le cas en 2021, qui a été une année de forte croissance rentable, et il faut féliciter les équipes, partout sur les territoires, qui l'ont rendue possible, et qui ont ainsi contribué à conforter la solidité de la structure financière du Groupe. »

ANNE JAMART
Directrice Finances et Risques
Groupe Arcade-VYV

ACTIONNARIAT



Activité

Le Groupe a livré 5 360 nouveaux logements et mis en chantier 3 838 logements nouveaux. Le patrimoine s'élève aujourd'hui à 205 688 logements ou équivalents. Les entités du pôle social ont attribué 17 209 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et logent plus de 381 000 personnes. L'effectif du Groupe est désormais de 2 938 collaborateurs.

Le résultat combiné s'élève à 108 M€, avec une contribution historique pour le pôle social du Groupe à 118 M€, qui témoigne à la fois de la solidité financière et de sa capacité de résilience face aux crises ou évolutions réglementaires et une nouvelle année de perte pour le pôle privé (-9 M€ versus -12 M€ en 2021) liée à une nouvelle dépréciation des titres CIFD et un redressement plus long que prévu de l'activité accession privée.

La nouvelle organisation validée s'articule donc comme suit :

- une démarche de territorialisation des organisations à travers deux structures de coopération créées spécifiquement : l'une en Ile-de-France dénommée ARCADE-VYV PROMOTION IDF et l'autre dans le Sud-Est dénommée ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST. Elles réunissent pour ce faire les moyens humains et matériels de l'activité de promotion sociale et concurrentielle présente sur ces territoires ;
- une détention majoritaire de ces deux structures de coopération par les Entreprises Sociales de l'Habitat (ESH) de chaque territoire et la SACICAP SCCI ARCADE-VYV ;
- la conservation des deux coopératives NCA et ARCANSUD pour développer de nouvelles activités ;
- la structuration d'une fonction d'animation de la Promotion au niveau Groupe

Cette organisation doit permettre aux équipes de promotion d'utiliser de manière fluide et agile tous les outils et tous les produits proposés par le Groupe, qu'ils relèvent de la sphère sociale ou de la sphère privée, pour répondre de manière efficiente et adaptée aux besoins des territoires, et à toutes les opportunités de développement.

La promotion doit également continuer à s'inscrire pleinement dans les principes de gouvernance du Groupe, qui affirment l'importance de la proximité et de l'ancrage territorial.

Par ailleurs, la fin de l'année 2021 aura connu un événement majeur pour le Groupe, tant pour son développement, que pour le caractère innovant et précurseur qu'il représente.

En effet, le 1^{er} octobre 2021, le groupement Eiffage et Arcade-VYV, qui ont allié leurs compétences et savoir-faire dans le cadre d'une consultation hors norme, a été désigné attributaire pressenti du 1^{er} contrat de concession sur un parc de logements accordé en France par le ministère des Armées. Il s'agit pour ce dernier d'externaliser la gestion de son parc de logements domaniaux sur tout le territoire métropolitain pour une durée de 35 ans.

Ce contrat, dont le chiffre d'affaires global s'élève à un peu plus de 7 milliards d'euros intègre, au-delà de la gestion patrimoniale et locative, la rénovation de plus de 8 000 logements, la construction de 3 000 logements supplémentaires et l'intégration de près de 4 000 logements actuellement sous bail emphytéotique, le tout réparti sur 55 sites.

La 1^{ère} concrétisation tangible de l'aboutissement favorable de Cegelog est la création de la nouvelle société Nové Gestion, structure de coopération avec pour actionnaires les 6 Esh partenaires du projet. Nové Gestion aura ainsi la charge de la gestion locative et de l'entretien maintenance du parc domanial du ministère des Armées, ainsi que la modernisation et l'amélioration de la qualité de service aux ressortissants sur toute la durée du contrat. Elle veillera, à travers un parcours client digital et une offre dédiée de services, à faciliter la vie et le quotidien des familles résidentes.

Résultats et situation financière de l'ensemble combiné

PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON

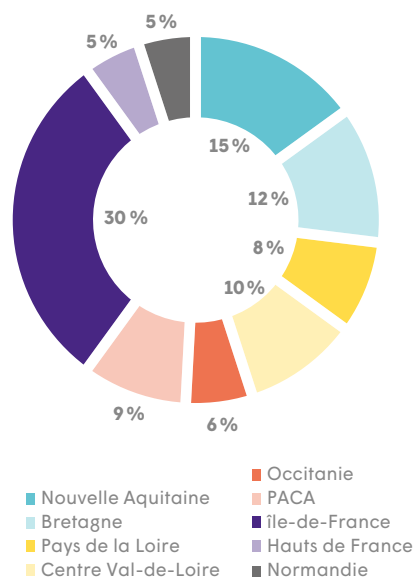
Au 31/12/2021, Le périmètre de combinaison comporte 207 entités :

- Une holding
- Une Sacicap
- Seize ESH
- Quatorze coopératives
- Une association
- Trois structures de mutualisation
- Une SA d'HLM de Coordination
- Quatre sociétés immobilières
- Deux sociétés de projet
- Cent soixante-quatre sociétés de construction-vente

Au titre de l'exercice, les principales entités intégrées en mise en équivalence sont :

- Le Foyer Rémois
- La Maison Pour Tous
- Les Foyers de Seine-et-Marne
- SA d'HLM du Beauvaisis
- Partelios immobilier
- Logipostel
- COO.Pairs
- COO.Efficiencie
- Loir-et-Cher Logement

Répartition géographique
des revenus locatifs



↓
ACCESSION
5M€
RÉSULTAT 2021

PROMOTION IMMOBILIÈRE

En termes d'activité de Promotion, l'année 2021 présente des résultats assez contrastés : les dépôts de permis de construire et les livraisons sont ainsi conformes aux objectifs, alors que les obtentions de permis de construire et les ordres de service sont d'un niveau équivalent à 2020, et inférieurs aux prévisions. Hausse du coût des matières 1^{ères} entraînant des difficultés à contractualiser les marchés, pressions locales et concurrence exacerbée sont autant

GESTION DU PATRIMOINE

Les revenus locatifs combinés n'intègrent donc pas les loyers de ces entités et s'élèvent à 606 millions.

Nos principaux indicateurs de gestion locative continuent à s'améliorer sur l'année 2021 et notamment le ratio de recouvrement annuel moyen qui progresse, pour s'établir à 99,3 % en 2021 (contre 98,9 % en moyenne sur 2020) ; en parallèle, le taux de ménage en situation de contentieux baisse également de 3,42 % par rapport à 2020.

Il est à noter que parallèlement l'indice de satisfaction client évolue favorablement, et passe de 81,13 % en 2020 à 81,97 % en 2021. La rotation nette augmente quant à elle légèrement, avec un niveau de 7,2 % en 2021. Enfin, le pourcentage d'allocataires APL, désormais intégré au Reporting RSE réalisé dans le cadre de la DPEF (Déclaration de performance

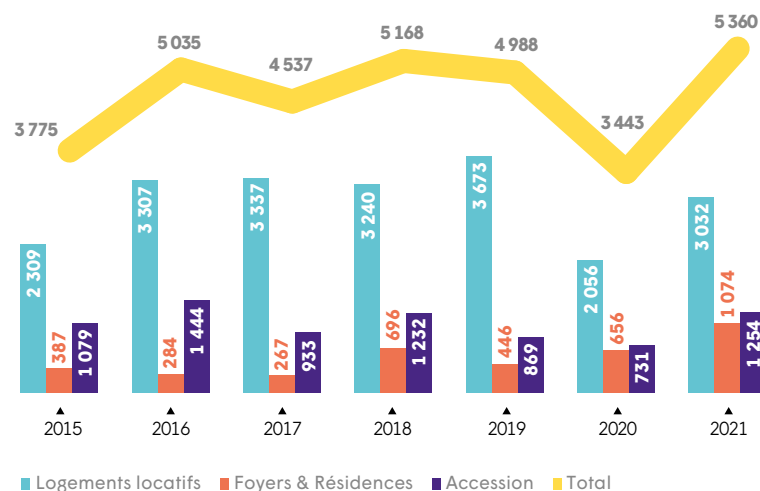
extra financière), marque une baisse assez sensible pour s'établir à 42 % en 2021, effet lié à l'entrée en vigueur de la « contemporanéisation » des APL. Pour l'année 2021, les dépenses en maintenance de patrimoine des logements et foyers, au titre de l'entretien courant, du gros entretien, de la réhabilitation, amélioration et remplacements de composants, repartent à la hausse, marquant ainsi un phénomène de rattrapage après l'arrêt partiel de l'activité en 2020, ainsi que la contribution au Plan de Relance post crise sanitaire, et s'élèvent ainsi à **280 M€**, contre 173 M€ constatés en 2020 (+62 %, soit +49 % à périmètre comparable). La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat consolidé du Groupe s'élève à **70 M€** contre 64 M€ en 2020, soit +9,4 % (+4 % à périmètre comparable).

GESTION LOCATIVE

→ **70M€**
RÉSULTAT 2021

d'éléments qui freinent le lancement opérationnel de nos programmes immobiliers, voire les remettent en cause. La nouvelle organisation de la Promotion décrite ci-avant constitue l'un des éléments de réponse apporté par le Groupe, afin de lui permettre d'atteindre son ambition stratégique, tant en termes de production de logements neufs, que de représentativité du logement santé dans cette croissance interne.

Nombre de logements livrés



LA VENTE DE PATRIMOINE

En 2021, 708 logements ont été vendus contre 561 en 2020. Ces ventes, qui représentent environ 0,3 % du patrimoine du Groupe, ont généré une contribution au résultat de 36 M€ (avec 2,3 M€ liés aux variations de périmètre) à comparer à 29 M€ en 2020. Le produit de la vente de patrimoine est entièrement réinvesti.



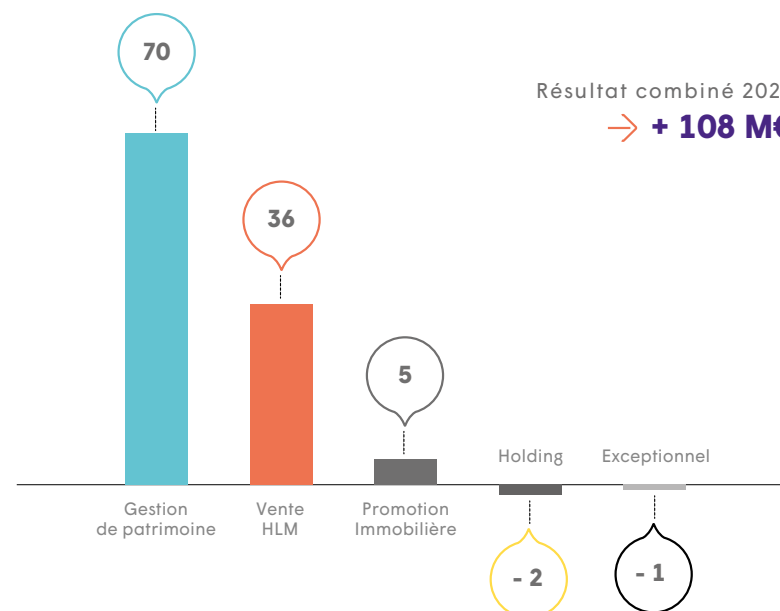
VENTE HLM
36 M€
RÉSULTAT 2021

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 1,5 millions en 2021. Il est à noter que l'une des sociétés holding, à savoir la SCCI-ARCADE-VYV 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 DU RÉSULTAT COMBINÉ PAR ACTIVITÉ (en millions d'euros)



Le résultat exceptionnel intègre une nouvelle actualisation de la valorisation des titres CIFD détenus par la SCCI-ARCADE-VYV, avec une dégradation de 2,42 à 0,8 € par action (soit 67 %), qui a conduit à comptabiliser une provision de 6 M€ (après la provision de 7,4 M€ comptabilisée en 2020).

Cette dotation est partiellement compensée (à hauteur de 4,9 M€), par une reprise de provisions constituées sur les exercices antérieurs par la société Aiguillon Construction, sur son activité d'accession sociale. Le solde du résultat exceptionnel du Groupe s'établit donc à -1 M€.

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.

BILAN COMBINÉ

(en millions d'euros)

ACTIF	2021	2020	Variation
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	45	36	9
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 902	7 131	771
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	172	156	16
ACTIF IMMOBILISÉ	8 119	7 323	796
STOCKS	285	263	22
CLIENTS	191	188	4
AUTRES CRÉANCES	230	190	40
TRÉSORERIE	404	451	-47
COMPTE DE RÉGULARISATION	8	10	-2
TOTAL	9 237	8 425	813

Le total bilan augmente de 813 M€ et dépasse désormais les 9 milliards d'euros. Cette augmentation est liée à la progression continue de l'investissement locatif en augmentation de 779 M€ par rapport à 2020 (+11 %) financé notamment par une augmentation de l'endettement locatif de 532 M€. Il est par ailleurs à noter que l'évolution de ces 2 derniers postes intègre les effets des variations de périmètre (237 m€ pour les Immobilisations locatives et 172 m€ pour l'endettement locatif).

PASSIF	2021	2020	Variation
CAPITAL ET RÉSERVES	1 842	1 706	136
RÉSULTATS	108	86	22
SITUATION NETTE	1 950	1 792	158
SUBVENTIONS ET AUTRES FONDS PROPRES	926	857	68
FONDS PROPRES	2 876	2 650	226
PROVISIONS	102	100	2
DETTE FIN. LOCATIVES	5 648	5 116	532
DETTE FIN. ACCESSION	121	103	18
AUTRES DETTES	291	278	12
COMPTES DE RÉGULARISATION	200	177	23
TOTAL	9 237	8 425	813

L'endettement accession composé de crédits promoteur court terme est passé de 103 M€ en 2020 à 121 M€ en 2021, effet qui, conjugué à l'augmentation de la valeur des stocks, met en évidence la reprise de l'activité.

Les ressources internes générées par l'activité (autofinancement net + ventes HLM) s'élèvent à 114 M€, stables par rapport à l'exercice 2020 (113 m€).

Enfin la trésorerie nette des concours bancaires baisse de 71 M€, pour s'établir à 195 M€.

ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

En termes d'animation et d'objectifs communs, l'année 2022 verra la concrétisation des 1^{ères} labellisations « logement-santé », portées par 25 opérations démonstratrices sur l'ensemble du territoire où sont présentes des entités du Groupe Arcade-VYV, et l'affichage d'une ambition collective allant au-delà du 1^{er} objectif Groupe, avec une cible opérationnelle à 57 % de la production neuve labellisée « logement-santé ».

Il s'agira par la suite de travailler sur la définition de la stratégie d'influence associée au label, ainsi qu'à la définition du timing et des modalités d'ouverture du label à d'autres acteurs, choisis, du logement.

L'année 2022 sera par ailleurs décisive pour ce qui concerne le projet Cegelog. En effet, après la signature officielle du contrat intervenue en février 2022 s'ouvre une période intense dite d'inventaire et de transfert, pendant laquelle, outre une prise de connaissance extrêmement précise du parc et de ses caractéristiques techniques, devront se structurer les équipes de Nové et Nové Gestion, mais aussi les forces opérationnelles et de proximité dans les territoires.

Il s'agit, pour l'ensemble des entités parties prenantes au projet (Aiguillon Construction, Antin Résidences, Mésolia, France Loire, SFHE et CPH Arcade-VYV), d'être prêtes à reprendre en gestion au 1^{er} janvier 2023 les plus de 8 000 logements du Ministère des Armées, avec une qualité de service et de l'information, un mode de reporting, des exigences contractuelles et une structuration commune sur l'ensemble du territoire inédits à l'échelle du Groupe Arcade-VYV.

↓
UN TOTAL DU BILAN
SUPÉRIEUR À
9 Mds €

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE EST CONFRONTÉ

La sortie de la crise sanitaire, le contexte international sont autant d'éléments qui peuvent potentiellement venir impacter nos activités, et ce surtout dans leurs aspects économiques et financiers. Les 1^{ères} conséquences, à savoir inflation, hausse des coûts des matières 1^{ères} utilisées sur nos chantiers, et évolution du Livret A sont déjà présentes, et leurs effets se feront sentir de manière plus sensible à compter de 2023. La réalisation du prochain PMT Groupe sera l'occasion d'en constater les anticipations dans les territoires, et de challenger les résultats ainsi obtenus par rapport aux orientations stratégiques du Groupe, traduites notamment au sein de son Plan Stratégique Patrimonial.

ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Le 14 janvier 2022, le Ministre de l'Economie a annoncé un doublement du taux du Livret A, à hauteur de 1 %, hausse qui a pris effet au 1^{er} février 2022.

Par ailleurs, dans le contexte de guerre en Ukraine, le Groupe se mobilise, aux côtés de son actionnaire et partenaire la Croix-Rouge Française, et dans une action coordonnée par l'Alfi, pour définir le meilleur cadre de réponse aux sollicitations du Gouvernement et des collectivités locales. Il s'agit d'exprimer de la manière la plus adéquate, entre don et aide au logement, notre solidarité pour faciliter l'accueil des familles ukrainiennes victimes du conflit.

Intégration de la SA d'HLM du Beauvaisis dans le GOLS :
CPH ARCADE-VYV a conclu, avec la Communauté d'agglomération du Beauvaisis et Norvèie un pacte d'actionnaires de référence relatif à la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré du Beauvaisis, SA d'HLM, au capital de 4 230 883,75 euros, dont le siège social est à Beauvais (60 000), 6 rue des Tuileries, immatriculée au RCS de Beauvais sous le numéro 351 721 451. La Société exerce donc un contrôle conjoint sur la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré du Beauvaisis qui fait partie du Groupe d'Organismes de Logement Social Arcade-VYV à compter de février 2022.

Déclaration combinée de performance extra-financière

Conformément à l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, nous vous présentons en annexe la déclaration combinée de performance extra-financière.

Retrouvez la Déclaration de Performance Extra Financière 2021 en scannant le QR code ci-dessous :



ou directement
sur notre site internet
groupearcadevyv.fr

Comptes combinés

BILAN COMBINÉ (en millions d'euros)

	31/12/2021			31/12/2020
ACTIF	Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	78 920	33 758	45 162	36 005
IMMEUBLES DE RAPPORT	10 606 967	2 752 900	7 854 067	7 084 304
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	109 061	60 991	48 070	46 563
TITRES DES SOCIÉTÉS ME	118 390	0	118 390	122 901
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	111 460	57 909	53 551	33 344
ACTIF IMMOBILISÉ	11 024 798	2 905 558	8 119 240	7 323 117
STOCKS	288 710	3 808	284 902	262 656
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	182 503	2 744	179 759	177 836
CLIENTS DOUTEUX	54 417	42 870	11 547	9 892
AUTRES CRÉANCES	235 082	4 776	230 306	190 449
DISPONIBILITÉS	403 550	0	403 550	451 031
ACTIF CIRCULANT	1 164 262	54 198	1 110 064	1 091 864
CHARGES À RÉPARTIR	7 847	0	7 847	9 663
TOTAL	12 196 907	2 959 756	9 237 151	8 424 644

PASSIF	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAL	219	219
RÉSERVES	1 841 289	1 705 762
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>	261 382	257 666
RÉSULTAT	108 420	86 304
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>	14 602	12 334
SITUATION NETTE	1 949 928	1 792 285
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT LOCATIF	891 465	823 348
AUTRES FONDS PROPRES	34 250	33 882
CAPITAUX PROPRES	2 875 643	2 649 515
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	44 050	39 120
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	58 311	61 167
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	102 361	100 287
EMPRUNTS ACTIVITÉ LOCATIVE	5 647 653	5 115 984
EMPRUNTS ACTIVITÉ ACCESSION	120 908	103 353
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	113 059	103 872
DETTES FISCALES ET SOCIALES	83 591	79 719
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	77 915	66 067
AUTRES DETTES	15 991	28 629
DETTES	6 059 117	5 497 624
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	200 030	177 218
TOTAL	9 237 151	8 424 644

COMPTE DE RESULTAT COMBINÉ

(en millions d'euros)

	31/12/2021	31/12/2020
PRODUITS D'OPÉRATIONS DE PROMOTION	139 226	147 261
LOYERS	596 523	544 510
AUTRES PRESTATIONS	16 785	20 185
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	752 534	711 956
PRODUCTION STOCKÉE	19 304	-25 219
PRODUCTION IMMOBILISÉE	15 580	9 975
SUBVENTION D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT	32 759	31 017
REPRISES SUR AMORTIS. ET PROV. TRANSF. DE CHARGES	56 634	45 591
AUTRES PRODUITS	4 028	3 351
PRODUITS D'EXPLOITATION	880 839	776 671
CHARGES SUR OPÉRATIONS DE PROMOTION	138 761	119 320
VARIATION STOCK PROMOTION	-879	-16 109
TRAVAUX SUR IMMEUBLES DE RAPPORT	77 820	65 793
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	76 792	69 591
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	70 146	61 917
SALAIRES ET TRAITEMENTS	75 767	67 690
CHARGES SOCIALES	33 093	29 512
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	206 286	184 461
DOTATION AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	15 914	14 486
DOTATION AUX PROVISIONS SUR CRÉANCES CLIENTS	14 990	15 935
AUTRES DOTATIONS AUX PROVISIONS	12 739	22 074
AUTRES CHARGES	13 811	11 385
CHARGES D'EXPLOITATION	735 240	646 055
RESULTAT D'EXPLOITATION	145 599	130 616
PRODUITS FINANCIERS DE PLACEMENT	4 969	3 605
REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	175	141
PRODUITS FINANCIERS	5 144	3 746
DOTATIONS FINANCIÈRES	8 780	9 822
INTÉRÊTS ET CHARGES FINANCIÈRES	64 402	65 469
CHARGES FINANCIÈRES	73 182	75 291
RESULTAT FINANCIER	-68 038	-71 545
SUR OPÉRATION DE GESTION	24 352	17 391
SUR OPÉRATION EN CAPITAL	57 263	46 663
REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	7 943	9 078
PRODUITS EXCEPTIONNELS	89 558	73 132
SUR OPÉRATION DE GESTION	20 594	12 789
SUR OPÉRATION EN CAPITAL	26 972	20 849
DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORTISSEMENTS	13 927	14 590
CHARGES EXCEPTIONNELLES	61 493	48 229
RESULTAT EXCEPTIONNEL	28 065	24 903
PARTICIPATION DES SALARIÉS	-2 935	-2 889
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-403	-1 194
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	6 132	6 410
RESULTAT GLOBAL	108 420	86 304
<i>Dont résultat Part Groupe</i>	<i>93 818</i>	<i>73 970</i>
<i>Part des Minoritaires</i>	<i>14 602</i>	<i>12 334</i>

**TABLEAUX DE FLUX
DE TRÉSORERIE COMBINÉS**
(en millions d'euros)

	31/12/2021
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	258 846
DIVIDENDES REÇUS DE MISES EN ÉQUIVALENCE	126
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	-30 358
FLUX NET GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ	228 614
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-630 380
CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	61 659
INCIDENCE DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	-36 191
FLUX NET LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS	-604 912
DIVIDENDES VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ MÈRE	14
DIVIDENDES VERSÉS AUX MINORITAIRES	-628
AUGMENTATIONS (RÉDUCTIONS) DE CAPITAL	-4 618
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS REÇUES	54 633
ÉMISSIONS D'EMPRUNTS	524 145
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS	-269 964
FLUX NET LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT	303 582
VARIATION DE TRÉSORERIE	-72 716
TRÉSORERIE D'OUVERTURE	267 471
TRÉSORERIE DE CLÔTURE	194 754

Annexe aux comptes combinés

Introduction

Depuis 2019, devenu l'actionnaire de référence de CPH Arcade-VYV, tête de Groupe des Organismes de Logement Social (GOLS) du Groupe, et l'actionnaire principal de la SCCI Arcade-VYV, tête de Groupe du secteur immobilier libre, la société GROUPE ARCADE-VYV représente la holding du Groupe du même nom. À ce titre, elle porte la combinaison du Groupe, objet des présentes annexes.

Le présent rapport présente les comptes combinés du Groupe qui comporte 207 entités au 31/12/2021 :

- Une holding
- Une Sacicap
- Seize ESH
- Quatorze coopératives
- Une association
- Trois structures de mutualisation
- Une SA d'HLM de Coordination
- Quatre sociétés immobilières
- Deux sociétés de projet
- Cent soixante-quatre sociétés de construction-vente

Faits significatifs de l'exercice

Cf. le rapport de gestion (page 12).

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° 2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC)).

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 GROUPE ARCADE-VYV exerce un contrôle exclusif (pourcentage de contrôle égal ou supérieur à 50 %).
- Sont combinées, par intégration proportionnelle, les sociétés dans lesquelles GROUPE ARCADE-VYV exerce un contrôle conjoint avec un nombre limité d'autres actionnaires.
- Sont combinées, par mise en équivalence, les sociétés dans lesquelles GROUPE ARCADE-VYV exerce une influence notable dans la gestion (20 % à 50 % de pourcentage de contrôle), sans toutefois exercer un contrôle exclusif ou conjoint.

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. L'association ALFI, société ad hoc, est intégrée de manière globale.

2. Devise de combinaison et date de clôture

La société GROUPE Arcade-VYV 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 hormis Partielos Immobilier qui clôture au 31 octobre.

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 de référence prévues par le règlement n°2020-01 de l'ANC, une est applicable au Groupe :

- Le Groupe provisionne les engagements de retraite - Cf. §3.9.

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

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

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

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

2. Stocks et en-cours de production

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

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

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

3. Provisions pour dépréciation des stocks

Des provisions pour dépréciation des stocks sont constituées lorsque la valeur des éléments d'actif constatée à la clôture de l'exercice est inférieure à leur valeur comptable. Elles sont estimées à partir de la valeur d'inventaire qui est elle-même définie en tenant compte de la situation du marché et des perspectives de ventes.

4. Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

Autres créances

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

5. Provisions pour risques et charges

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

Provisions pour risques

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

6. Produits constatés d'avance

Dans le cadre de l'activité de promotion immobilière, les ventes en l'état futur d'achèvement conclues par acte notarié sont incluses dans le poste de produits constatés d'avance. Le chiffre d'affaires afférent est pris en compte au fur et à mesure de la livraison des lots.

7. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement sont inscrites à l'actif pour leur prix d'acquisition. Une perte de valeur est constatée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur nette comptable. Les soldes des comptes bancaires positifs sont comptabilisés à l'actif en trésorerie, et les soldes négatifs sont reclassés en Emprunts et dettes financières.

8. Impôts différés

Les impôts différés sont comptabilisés selon la méthode du report variable. Les actifs d'impôts différés sont pris en compte, à hauteur des passifs d'impôt différés, si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ou s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer grâce à l'existence de bénéfices imposables futurs. Il est présumé qu'un tel bénéfice n'existera pas lorsque l'entreprise a supporté des pertes récentes au cours des deux derniers exercices. Pour rappel, CPH Arcade-VYV et ses filiales, par leur statut d'ESH et coopératives HLM, bénéficient de dispositions fiscales dérogatoires, notamment en vertu de l'article 207-1-4° quater du CGI, qui les exonèrent presque totalement d'impôts sur les sociétés. Ainsi, aucun actif d'impôt différé n'est comptabilisé.

9. Engagements de retraite

Les engagements sont déterminés à partir de l'indemnité de départ à la retraite prévue par la convention collective. Cette provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis au moment du départ à la retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective. Cette provision a fait l'objet d'harmonisation de méthodologie lors de la combinaison et tient compte de la législation actuelle et de la réforme des retraites. Cette valorisation porte sur la totalité du personnel en 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.

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

POUR LE PARC NEUF - EN COLLECTIF

COMPOSANT	% ASSOCIÉ	DURÉE D'AMORTISSEMENT	TAUX D'AMORTISSEMENT
STRUCTURE	77,7 %	60 ANS	1,67 %
MENUISERIE EXTÉRIEURE	3,3 %	30 ANS	3,33 %
CHAUFFAGE INDIVIDUEL	3,2 %	18 ANS	5,56 %
CHAUFFAGE COLLECTIF	3,2 %	30 ANS	3,33 %
ÉTANCHÉITÉ	1,1 %	18 ANS	5,56 %
RAVALEMENT AVEC AM	2,1 %	18 ANS	5,56 %
ELECTRICITÉ	5,2 %	30 ANS	3,33 %
PLOMBERIE/SANITAIRE	4,6 %	30 ANS	3,33 %
ASCENSEURS	2,8 %	18 ANS	5,56 %

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.

POUR LE PARC NEUF - EN INDIVIDUEL

COMPOSANT	% ASSOCIÉ	DURÉE D'AMORTISSEMENT	TAUX D'AMORTISSEMENT
STRUCTURE	80,8 %	60 ANS	1,67 %
MENUISERIE EXTÉRIEURE	5,4 %	30 ANS	3,33 %
CHAUFFAGE INDIVIDUEL	3,2 %	18 ANS	5,55 %
RAVALEMENT AVEC AM	2,7 %	18 ANS	5,56 %
ELECTRICITÉ	4,2 %	30 ANS	3,33 %
PLOMBERIE/SANITAIRE	3,7 %	30 ANS	3,33 %

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 tableau exhaustif du périmètre de combinaison, déterminé en application des modalités exposées au § 2.1.1, est à la page 27 du présent document.

SONT SORTIS DU PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION :

- Un Organisme de Foncier Solidaire COO.SOL,
- Trente et une SCI de construction vente.

ONT CHANGÉ DE MÉTHODE D'INTÉGRATION :

- L'ESH Loir et Cher Logement est passée de mise en équivalence à intégration proportionnelle,
- L'ESH Partélios Habitat est passée de mise en équivalence à intégration proportionnelle,

SONT ENTRÉES DANS LE PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION :

- Une ESH : SA d'HLM DU BEAUVAISIS
- Trois structures de mutualisation : ARCADE-VYV PROMOTION IDF, ARCADE-VYV PROMOTION SUD EST, NOVE GESTION,
- Une société holding : ARCADE-VYV NOVE
- Une société de projet : NOVE
- Quatre coopératives : FLOREVIE, LOGIAL COOP, LA MAISON POUR TOUS, COO.EFFICIENCE,
- Une société de coordination : TEHA
- Vingt-six SCI de construction vente

Notes sur l'actif du bilan

NOTE 1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

	31/12/2020	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2021
BAUX EMPHYTHÉO.	51 065	1 399	5 535	4 300	165	62 464
AMORTISSEMENTS	- 17 628	- 2076	- 2 153	0	- 71	- 21 928
MONTANT NET	33 437	- 677	3 382	4 300	94	40 536
AUTRES IMMO. INCORP.	13 331	3 616	145	4	- 640	16 456
AMORT. ET PROV.	- 10 763	- 1 729	- 82	0	- 744	- 11 830
MONTANT NET	2 568	1 887	63	4	104	4 626
TOTAL	36 005	1 210	3 445	4 304	198	45 162

NOTE 2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES : TERRAINS ET IMMEUBLES DE RAPPORT

	31/12/2020	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2021
TERRAINS	1 008 868	7 549	- 3 728	77 287	53 416	1 143 392
PROVISIONS	- 760	- 44	150	0	- 253	- 907
MONTANT NET	1 008 108	7 505	- 3 578	77 287	53 163	1 142 485
IMM. DE RAPPORT	7 810 372	11 585	- 64 183	456 872	557 752	8 772 398
AMORT. ET PROV.	- 2 352 930	- 201 441	47 002	- 2433	- 227 197	- 2 736 999
MONTANT NET	5 457 442	-189 856	- 17 181	454 439	330 555	6 035 399
IMM RAPP EN COURS	631 254	546 203	- 137	- 513 454	20 860	684 726
PROVISIONS	- 13 546	-5 690	1 819	2 423	0	- 14 994
MONTANT NET	617 708	540 513	1 682	- 511 031	20 860	669 732
AVANCES	1 046	33 655	- 26	- 28 459	235	6 451
PROVISIONS	0	0	0	0	0	0
MONTANT NET	1 046	33 655	- 26	- 28 459	235	6 451
TOTAL	7 084 304	391 817	- 19 103	- 7 764	404 813	7 854 067

NOTE 3 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

	31/12/2020	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2021
AUTRES CONSTRUCTIONS	68 179	32	923	801	1 709	71 644
AMORT. ET PROV.	- 31 957	- 1 870	-530	10	- 677	- 35 024
MONTANT NET	36 222	- 1 838	393	811	1 032	36 620
INST. TECH. MAT. OUT.	1 696	50	19	- 683	- 105	977
AMORT. ET PROV.	-1 337	- 34	- 17	450	107	- 831
MONTANT NET	359	16	2	-233	2	146
AUTRES IMMO. CORP.	31 161	3 208	455	1 834	- 218	36 440
AMORT. ET PROV.	- 21 179	- 3 563	- 374	- 451	431	- 25 136
MONTANT NET	9 982	-355	81	1 383	213	11 304
TOTAL	46 563	- 2 177	476	1 961	1 247	48 070

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

	31/12/2020 Immobilisations Financières	31/12/2021 Immobilisations Financières	31/12/2020 Le résultat des sociétés mises en équivalence :	31/12/2021
LE FOYER REMOIS	56 761	67 394	3 131	3 708
PARTELIOS HABITAT	36 003	Intégration proportionnelle	1 688	Intégration proportionnelle
LA MAISON POUR TOUS		27 163		1 384
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	15 994	16 600	1 154	607
LOIR ET CHER LOGEMENT	10 575	Intégration proportionnelle	422	Intégration proportionnelle
SA D'HLM DU BEAUVAISIS		3 941		396
LOGIPOSTEL	2 693	2 763	42	98
PARTELIOS IMMOBILIER	351	330	- 19	-21
COO.SOL	356	Sortie de périmètre	-3	Sortie de périmètre
COO.PAIRS	161	175	0	15
COO.EFFICIENCE		5		0
TEHA		10		0
SCI ST ROCH	7	7	0	0
SCI BAC GALLIENI	0	0	0	-53
SCI HYERES PALMERA	1	1	-5	0
TOTAL	122 901	118 390	6 410	6 132

NOTE 5 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

PARTICIPATIONS	31/12/2020	31/12/2021		
	NETS	BRUTS	PROVISIONS	NETS
CIFD	11 847	61 168	- 57 252	3 916
PROCIVIS IMMOBILIER	3 652	3 652		3 652
FONCIÈRE PROCIVIS		3 000		3 000
SCI FONCIÈRE CROIX ROUGE FRANÇAISE		1 058		1 058
SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉPARGNE – ÉCONOMIE LOCALE	842	1 054		1 054
CRÉDIT COOPÉRATIF BFCC	612	642		642
CAUTION MUTUELLE	417	418		418
COO.SOL		343		343
CO.GE.CO		324		324
COALIA HABITAT	100	100		100
TOTAL	18 248	72 676	- 57 347	15 329

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	NETS	BRUTS	PROVISIONS	NETS
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	1 010	2 415	- 2	2 413
PRÊTS ACTIVITÉS MISSIONS SOCIALES	7 425	8 907	- 283	8 624
AUTRES (DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS, ...)	6 657	27 462	- 277	27 185
TOTAL	15 096	38 784	- 562	38 222
TOTAL	33 344	111 460	- 57 909	53 551

NOTE 6 STOCK ET TRAVAUX EN COURS

Ils concernent uniquement l'activité de promotion ou de lotissement. Nous avons quatre cent quarante lots achevés non vendus en stock au 31/12/2021 dont trois cent cinquante-six temporairement loués en PSLA.

NOTE 7 CRÉANCES CLIENTS

	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION LIBRE	GESTION LOCATIVE	31/12/2021
CRÉANCES	89 186	38 984	54 333	182 503
PROVISIONS	- 14	- 84	- 2 646	- 2 744
MONTANT NET	89 172	38 900	51 687	179 759
CRÉANCES DOUTEUSES	112	91	54 214	54 417
PROVISIONS	- 112	- 91	- 42 667	- 42 870
MONTANT NET	0	0	11 547	11 547
TOTAL	89 172	38 900	63 234	191 306

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 2021, est de 340 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché. Les disponibilités sont constituées des encours bancaires en euros pour un montant de 403 210 milliers d'euros.

NOTE 9 CHARGES À RÉPARTIR

Il s'agit essentiellement des intérêts compensateurs (cf information page 20 de l'annexe). Ceux-ci sont inscrits dans le bilan combiné pour 2 597 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.



UN ACTIF IMMOBILIER
QUI PROGRESSE
DE PRÈS DE

800 M€

Notes sur le passif du bilan

NOTE 10 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2021, le capital social de la SA GROUPE ARCADE-VYV est composé de 218 960 actions de 1 euro de valeur nominale. Le capital social est détenu à 52.04 % par VYV Invest auquel est attaché 42,4 % des droits de vote, à 29.05 % par Habitat Développement auquel est attaché 42,4 % des droits de vote,

à 12.60 % par Crédit Agricole Logement et Territoires auquel est attaché 10 % des droits de vote, à 6.05 % par la Caisse des dépôts et consignations auquel est attaché 4,8 % des droits de vote, et à 0.27 % par la Croix-Rouge Française auquel est attaché 0.4 % des droits de vote.

NOTE 11 TABLEAU DE VARIATION DE LA SITUATION NETTE

	PART GROUPE	PART HORS GROUPE	TOTAL
MONTANT DÉBUT D'EXERCICE	1 522 285	270 000	1 792 285
AUGMENTATIONS DE CAPITAL	0	0	0
ENTRÉE DE PÉRIMÈTRE	15 474	689	16 163
DIVIDENDES VERSÉS ET REÇUS	14	- 628	- 614
VARIATION DE PÉRIMÈTRE	42 354	- 8 680	33 674
RÉSULTAT	93 818	14 602	108 420
SITUATION NETTE AU 31/12/2021	1 673 944	275 984	1 949 928

NOTE 12 PROVISIONS SUR RISQUES ET CHARGES

	31/12/2020	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	31/12/2021
POUR GROS ENTRETIEN	39 120	16 666	- 12 975	- 2	1 241	44 050
AUTRES RISQUES ⁽¹⁾	30 942	6 849	- 13 206	36	472	25 094
POUR CHARGES ⁽²⁾	17 331	7 149	- 6 248	- 4	2 889	21 117
POUR IND. DE RETRAITE	12 894	894	- 1 801	1	112	12 100
TOTAL	100 288	31 558	- 34 230	31	4 714	102 361

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

(2) Provisions pour charges : Constituent 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	31/12/2021
EMPRUNTS CIL			304 881	304 881
EMPRUNTS ETS DE CRÉDIT	81 135		5 016 724	5 097 859
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	369	14	78 879	79 262
CRÉDITS PROMOTEUR	25 459	13 870	169 467	208 796
DÉPÔTS DE GARANTIE LOCATAIRES			42 638	42 638
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	36	25	35 065	35 126
TOTAL	106 999	13 909	5 647 653	5 768 561

Par échéances	A - D'UN AN	A + D'UN AN	A+ DE 5 ANS	31/12/2021
EMPRUNTS CIL	15 447	54 639	234 795	304 881
EMPRUNTS ETS DE CRÉDIT	254 107	794 308	4 049 444	5 097 859
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	28 585	34 547	16 129	79 262
CRÉDITS PROMOTEUR	208 796			208 796
DÉPÔTS DE GARANTIE LOCATAIRES			42 638	42 638
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	34 733	338	55	35 126
TOTAL	541 668	883 832	4 343 061	5 768 561

77 % de notre endettement est à taux variable basé sur le livret A.

NOTE 14 DETTES D'EXPLOITATION

	31/12/2020	31/12/2021
DETTES FOURNISSEURS	169 939	190 975
DETTES FISCALES ET SOCIALES	79 719	83 591
AUTRES DETTES	28 629	15 991
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	177 218	200 030
MONTANTS BRUTS	455 505	490 587
PROVISIONS	0	0
MONTANTS NETS	455 505	490 587

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

Celui-ci a augmenté de 5,70 % sur l'année 2021 et sa répartition géographique est la suivante :

	GESTION LOCATIVE	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION LIBRE	TOTAL
NOUVELLE AQUITAINE	89 741	4 195	-	93 936
BRETAGNE	71 021	11 982	-	83 003
PAYS DE LA LOIRE	46 954	9 573	-	56 527
CENTRE VAL DE LOIRE	60 518	6 147	-	66 665
OCCITANIE	38 995	22 928	-	61 923
PROVENCE ALPES CÔTES D'AZUR	55 444	8 572	16 259	80 275
CORSE	1 381	722	-	2 103
ILE-DE-FRANCE	182 231	43 111	20 325	245 667
HAUTS-DE-FRANCE	27 304	875	-	28 179
NORMANDIE	32 324	1 931	-	34 255
TOTAL	605 913	110 036	36 584	752 533

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 108 860 milliers d'euros pour l'exercice 2021, et sont composées de 75 767 milliers d'euros de traitements et salaires et de 33 093 milliers d'euros de charges sociales.

• PERSONNEL MOYEN PAR CATÉGORIE

	2020	2021
CADRES	496	556
AGENTS DE MAÎTRISE	445	478
EMPLOYÉS	371	453
GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE	296	329
TOTAL	1 608	1 816

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

NOTE 17 RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier passe de moins 71 545 milliers d'euros en 2020 à moins 68 037 milliers d'euros en 2021.

NOTE 18 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2020	31/12/2021
DOTATIONS ET REPRISES	<5 512>	<5 983>
PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS PATRIMONIALES	26 554	30 290
AUTRES	3 862	3 758
TOTAL	24 903	28 066

↓
UNE ACTIVITÉ
DE GESTION LOCATIVE
EN PROGRESSION

+ 9 %

↓
UN AUTOFINANCEMENT
NET HLM
QUI REPRÉSENTE

8,8 %
DES PRODUITS

NOTE 19 IMPÔT

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 403 milliers d'euros pour l'exercice 2021. Aucune intégration fiscale n'est réalisée au sein du Groupe.

Autres informations

NOTE 20 TABLEAU D'ANALYSE DU PASSAGE DU RÉSULTAT SOCIAL AU RÉSULTAT COMBINÉ

RÉSULTAT SOCIAL	101 699
NEUTRALISATIONS	4 476
DIVIDENDES	1 843
QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT STÉS FISC TRANSPARENTES EX. N	3 073
+/- VALUES SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS	176
AMORT. +/- VALUES SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS	264
RETRAITEMENTS	11 197
HARMONISATIONS DES PROVISIONS	1 123
HARMONISATION DES AMORTISSEMENTS	11 320
HARMONISATION DES SUBVENTIONS	1 259
AUTRES RETRAITEMENTS :	13
RÉSULTAT COMBINÉ	108 420
DONT PART DES MINORITAIRES	14 602
DONT PART GROUPE	93 818

NOTE 21 CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT

	31/12/2020	31/12/2021
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS COMBINÉES	86 304	108 420
ELIMINATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	212 349	213 556
SUBVENTIONS INSCRITES AU COMPTE DE RÉSULTAT	<26 354>	<28 229>
ELIMINATION DES PLUS OU MOINS-VALUES DE CESSION	<26 554>	<30 291>
ELIMINATION DE LA QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES MISES EN ÉQUIVALENCE	<6 410>	<6 132>
TOTAL MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	239 336	257 324
REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS LOCATIFS DE L'ANNÉE (SAUF RA)	<170 902>	<196 568>
DOTATIONS AUX AMORT. DES CHARGES DIFFÉRÉES – INTÉRÊTS COMPENSATEURS	<920>	<524>
TOTAL CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT HLM	67 514	60 232

NOTE 22 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 673 milliers d'euros.

NOTE 23 PARTIES LIÉES

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

NOTE 24 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 25 ENGAGEMENTS HORS BILAN

	31/12/2021
GARANTIE FINANCIÈRE OBTENUE	34 608
FINANCEMENTS OBTENUS NON MOBILISÉS	329 675
CONTREPARTIE DES MARCHÉS SIGNÉS LOCATIFS ET ACCESSION	786 973
CONTREPARTIE DES PROMESSES D'ACHAT EN LOCATIF	76 555
GARANTIE DE RACHAT AUX ACCÉDANTS	945 330
PROMESSES DE CESSION ACCESSION	70 762
AUTRES ENGAGEMENTS REÇUS	20 481
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	2 264 384
AVALS, CAUTIONS, HYPOTHÈQUES ET GARANTIES	69 459
ENGAGEMENTS SUR CONSTRUCTION ACCESSION	318 372
ENGAGEMENTS SUR CONSTRUCTION LOCATIF	468 602
PROMESSE D'ACHATS EN LOCATIF	76 555
GARANTIE DE RACHAT AUX ACCÉDANTS	945 330
CONTREPARTIE DES PROMESSES DE CESSIONS ACCESSION	70 762
AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS	20 741
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1 969 820

NOTE 26 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le 14 janvier 2022, le Ministre de l'Économie a annoncé un doublement du taux du Livret A, à hauteur de 1%, hausse qui a pris effet au 1^{er} février 2022.

Par ailleurs, dans le contexte de guerre en Ukraine, le Groupe se mobilise, aux côtés de son actionnaire et partenaire la Croix Rouge Française, et dans une action coordonnée par l'Alfi, pour définir le meilleur cadre de réponse aux sollicitations du Gouvernement et des collectivités locales. Il s'agit d'exprimer de la manière la plus adéquate, entre don et aide au logement, notre solidarité pour faciliter l'accueil des familles ukrainiennes victimes du conflit.

Intégration de la SA d'HLM du Beauvaisis dans le GOLS :

CPH ARCADE-VYV a conclu, avec la Communauté d'agglomération du Beauvaisis et Norvèie un pacte d'actionnaires de référence relatif à la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré du Beauvaisis, SA d'HLM, au capital de 4 230 883,75 euros, dont le siège social est à Beauvais (60000), 6 rue des Tuileries, immatriculée au RCS de Beauvais sous le numéro 351 721 451. La Société exerce donc un contrôle conjoint sur la Société Anonyme d'Habitations à Loyer Modéré du Beauvaisis qui fait partie du Groupe d'Organismes de Logement Social Arcade-VYV à compter de février 2022.

Périmètre de combinaison

SOCIÉTÉS	2020				2021			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
GROUPE ARCADE-VYV	Société mère	100,000	100,000	100,000	Société mère	100,000	100,000	100,000
AIGUILLON CONSTRUCTION	Globale (IG)	100,000	93,139	89,509	Globale (IG)	100,000	93,149	89,652
AIGUILLON RESIDENCES	Globale (IG)	100,000	98,124	87,897	Globale (IG)	100,000	98,302	88,218
ALFI	Globale (IG)	100,000	100,000	100,000	Globale (IG)	100,000	100,000	100,000
ANTIN RESIDENCES	Globale (IG)	100,000	94,145	89,723	Globale (IG)	100,000	94,145	92,645
ARCADE-VYV NOVE	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	100,000
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	88,542
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	89,039
ARCANSUD	Globale (IG)	100,000	99,903	91,879	Globale (IG)	100,000	99,877	92,026
ARCHE IMMOBILIER	Globale (IG)	100,000	95,000	75,400	Globale (IG)	100,000	95,000	75,871
ARCHE PROMOTION	Globale (IG)	100,000	95,854	72,275	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
CPH ARCADE-VYV	Globale (IG)	100,000	96,119	96,099	Globale (IG)	100,000	96,121	96,101
COO SOL	Mise en équivalence (ME)	35,885	35,885	25,685	Non intégré (NI)	-	-	-
COO.EFFICIENCE	Non intégré (NI)	-	-	-	Mise en équivalence (ME)	33,879	33,879	25,904
COO.PAIRS	Mise en équivalence (ME)	50,000	50,000	30,450	Mise en équivalence (ME)	50,000	50,000	29,125
CROIX ROUGE HABITAT	Proportionnelle (IP)	49,900	49,900	44,772	Proportionnelle (IP)	49,900	49,900	46,230
EVOLEA	Proportionnelle (IP)	34,408	34,408	31,770	Proportionnelle (IP)	34,408	34,408	31,787
FLOREVIE	Non intégré (NI)	-	-	-	Proportionnelle (IP)	20,508	20,508	19,708
FRANCE LOIRE	Globale (IG)	100,000	98,400	92,333	Globale (IG)	100,000	98,400	92,383
HARMONIE HABITAT	Globale (IG)	100,000	75,477	72,533	Globale (IG)	100,000	75,477	72,534
SA HLM DU BEAUVAISIS	Non intégré (NI)	-	-	-	Mise en équivalence (ME)	17,184	17,184	16,514
LA MAISON POUR TOUS	Non intégré (NI)	-	-	-	Mise en équivalence (ME)	33,353	33,353	31,409
LA RUCHE HABITAT	Globale (IG)	100,000	84,110	73,489	Globale (IG)	100,000	84,062	73,632
LE FOYER REMOIS	Mise en équivalence (ME)	30,363	30,363	27,178	Mise en équivalence (ME)	30,358	30,358	27,221
LE FOYER STEPHANAIS	Globale (IG)	100,000	70,435	67,687	Globale (IG)	100,000	78,256	75,205
LE TOIT GIRONDIN	Proportionnelle (IP)	43,539	43,539	41,841	Proportionnelle (IP)	37,155	37,155	35,706
LES AJONCS	Proportionnelle (IP)	32,319	32,319	28,923	Proportionnelle (IP)	34,343	34,343	30,784
LES FOYERS DE SEINE ET MARNE	Mise en équivalence (ME)	22,229	22,229	19,945	Mise en équivalence (ME)	22,229	22,229	20,594
LOGIAL-COOP	Non intégré (NI)	-	-	-	Proportionnelle (IP)	33,254	33,254	31,819
LOGIPOSTEL	Mise en équivalence (ME)	35,090	35,090	31,370	Mise en équivalence (ME)	34,718	34,718	32,009
LOGIS CORSE	Globale (IG)	100,000	88,711	82,150	Globale (IG)	100,000	88,742	82,260
LOGIVAM	Proportionnelle (IP)	20,838	20,838	20,026	Proportionnelle (IP)	36,389	36,389	34,970
LOIR ET CHER LOGEMENT	Mise en équivalence (ME)	20,000	20,000	18,467	Proportionnelle (IP)	20,000	20,000	18,477
MESOLIA	Globale (IG)	100,000	63,387	60,899	Globale (IG)	100,000	60,375	58,250
NCA	Globale (IG)	100,000	99,705	89,400	Globale (IG)	100,000	99,595	92,196
NOREVIE	Proportionnelle (IP)	30,000	30,000	28,830	Proportionnelle (IP)	43,691	43,691	41,987
NOVE	Non intégré (NI)	-	-	-	Proportionnelle (IP)	49,973	49,973	49,973
NOVE GESTION	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	91,600	89,773
PARTELIOS HABITAT	Mise en équivalence (ME)	20,001	20,001	19,221	Proportionnelle (IP)	20,006	20,006	19,226
PARTELIOS IMMOBILIER	Mise en équivalence (ME)	25,083	25,083	25,083	Mise en équivalence (ME)	25,083	25,083	25,083
S.F.H.E.	Globale (IG)	100,000	98,517	94,249	Globale (IG)	100,000	98,518	94,260
S.C.C.I. ARCADE-VYV	Globale (IG)	100,000	79,332	79,369	Globale (IG)	100,000	79,844	79,864
SAS DU PARC DES CAPUCINES	Globale (IG)	100,000	100,000	92,324	Globale (IG)	100,000	100,000	92,374
TEHA	Non intégré (NI)	-	-	-	Mise en équivalence (ME)	20,645	20,645	19,072
VIE ET LUMIERE	Globale (IG)	100,000	99,342	91,725	Globale (IG)	100,000	99,334	91,767

SOCIÉTÉS	2020				2021			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	Globale (IG)	100,000	100,000	92,827	Globale (IG)	100,000	100,000	92,920
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	Globale (IG)	100,000	100,000	86,990	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	Globale (IG)	100,000	100,000	93,538	Globale (IG)	100,000	100,000	93,590
SCCV LABASTIDE BEAUVOIR EN CABOS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,538	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,538	Globale (IG)	100,000	100,000	93,590
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	Globale (IG)	100,000	100,000	94,012	Globale (IG)	100,000	100,000	94,037
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367
SCCV CUGES LA FEAUTRIERE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV MARSEILLE LEPRINCE RINGUET	Globale (IG)	100,000	100,000	94,012	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV MARSEILLE CHUTES LAVIE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,893	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI ILE ROUSSE 6 RES ISULA PIANA	Globale (IG)	100,000	100,000	86,990	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI MARSEILLE JAUBERT	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI SAINT PRIEST INDUSTRIE	Globale (IG)	100,000	100,000	94,201	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI LE LAVANDOU PUITES MICHEL	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,702
SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA	Globale (IG)	100,000	100,000	86,990	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060
SCI GASSIN LA VERNATELLE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	Globale (IG)	100,000	100,000	94,012	Globale (IG)	100,000	100,000	94,037
SCCV SAINT PRIEST ZAC DU TRIANGLE	Globale (IG)	100,000	100,000	94,201	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,702
SCCV MANDUEL BOIS DES ROSIERS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,702
SCCV MEYZIEU ROUTE D'AZIEU	Globale (IG)	100,000	100,000	94,201	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	Globale (IG)	100,000	100,000	86,990	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	Globale (IG)	100,000	100,000	94,201	Globale (IG)	100,000	100,000	94,214
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	Globale (IG)	100,000	100,000	93,064	Globale (IG)	100,000	100,000	93,143
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAVONA	Globale (IG)	100,000	100,000	86,990	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	Globale (IG)	100,000	100,000	93,301	Globale (IG)	100,000	100,000	93,367
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	Globale (IG)	100,000	100,000	86,990	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	Globale (IG)	100,000	100,000	93,775	Globale (IG)	100,000	100,000	93,814
SCCV MONTPELLIER PARC 2000 LOT 2	Globale (IG)	100,000	100,000	93,775	Globale (IG)	100,000	100,000	93,814
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCCV MARSEILLE BON PASTEUR	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCI IVRY AVENUE DE VERDUN	Globale (IG)	100,000	60,000	55,109	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCI ST DENIS LES FILLETES	Globale (IG)	100,000	50,000	44,862	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,323
SCI TRAPPES AEROSTAT RAVEL	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI VITRY LAGAISSSE STALINGRAD	Globale (IG)	100,000	100,000	90,010	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI BEZONS BRANCHARD 6.1	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI BEZONS BERTEAUX 4.2	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV ST DENIS COMMUNE PARC	Globale (IG)	100,000	100,000	89,594	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV ST DENIS COMMUNE ESPLANADE	Globale (IG)	100,000	50,000	44,862	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,323
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	Globale (IG)	100,000	51,000	45,710	Globale (IG)	100,000	51,000	47,182
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 3	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	Globale (IG)	100,000	100,000	89,675	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578

SOCIÉTÉS	2020				2021			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCV PUISEUX PONTOISE GRANDE RUE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,675	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	Globale (IG)	100,000	100,000	89,675	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578
SCCV ACHERES STALINGRAD	Globale (IG)	100,000	100,000	89,675	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578
SCCV COURDIMANCHE LOT E	Globale (IG)	100,000	100,000	89,691	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	Globale (IG)	100,000	100,000	89,675	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578
SCCV SACLAY PUIITS SAULNIER	Globale (IG)	100,000	100,000	89,691	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV VILLEPINTE EGLISE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,675	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578
SCCV VIRY MEDER	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV ST OUEN L AUMONE LES BOURSEAUX	Globale (IG)	100,000	100,000	89,691	Globale (IG)	100,000	100,000	92,600
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	Globale (IG)	100,000	100,000	89,675	Globale (IG)	100,000	100,000	92,578
SCCV EGLY LOT B	Globale (IG)	100,000	100,000	89,529	Globale (IG)	100,000	100,000	92,375
SCCV PUISUEX EN FRANCE ROUTE MARLY	Globale (IG)	100,000	100,000	89,626	Globale (IG)	100,000	100,000	92,510
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	Globale (IG)	100,000	100,000	89,642	Globale (IG)	100,000	100,000	92,533
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	Globale (IG)	100,000	100,000	89,594	Globale (IG)	100,000	100,000	92,465
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	Globale (IG)	100,000	100,000	90,264	Globale (IG)	100,000	100,000	92,856
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	Globale (IG)	100,000	100,000	90,010	Globale (IG)	100,000	100,000	92,773
SCCV JOUARS PORTE D ANTIN	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV SAVIGNY CARNOT	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV SOISY REPUBLIQUE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV SAVIGNY BRIAND	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV LINAS BAS SABLONS	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	Globale (IG)	100,000	100,000	89,994	Globale (IG)	100,000	100,000	92,751
SCCV COURNEUVE RAVEL	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV LIVRY SULLY	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	Globale (IG)	100,000	90,000	80,686	Globale (IG)	100,000	90,000	83,291
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,594	Globale (IG)	100,000	100,000	92,465
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV JOLIOT CURIE VALENTON	Mise en équivalence (ME)	25,000	25,000	22,350	Mise en équivalence (ME)	25,000	25,000	23,049
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	Globale (IG)	100,000	50,000	44,700	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,098
SCCV VOISINS LA REMISE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,659	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	Non intégré (NI)	-	-	-	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	46,098
SCCV CHESSY PRE VERNON - CABU	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	92,555
SCI LES TERRASSES DE L'ORB	Globale (IG)	100,000	60,000	43,365	Globale (IG)	100,000	60,000	45,522
SNC LES TERRASSES DE MEDECIS	Globale (IG)	100,000	100,000	75,360	Globale (IG)	100,000	100,000	75,871
SCI BRETAGNE SO1B	Globale (IG)	100,000	50,000	36,137	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV LE LAVANDOU - LIEUDIT LES PRES	Globale (IG)	100,000	50,000	36,137	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV LE LAVANDOU - ILOT 2	Globale (IG)	100,000	50,000	36,137	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV MANTES LA VILLE 69/75	Globale (IG)	100,000	80,000	57,820	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	Globale (IG)	100,000	100,000	73,525	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCI BONDY	Globale (IG)	100,000	50,000	36,137	Non intégré (NI)	-	-	-

SOCIÉTÉS	2020				2021			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCI MONTMORENCY RUE DE LA CHATEIGNERAIE	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCI SIX FOURS LE DOMAINE DE BARRAS	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCI PARMAN RUE DES COUTURES	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCI SAINT AYGULS BOULEVARD BERLIOZ	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCI BORMES LES MIMOSAS	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV SAINT DENIS RUE AUGUSTE DELAUNE	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV SIX FOURS RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	Globale (IG)	100,000	100,000	72,587	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV NANTERRE AVENUE GALLIENI	Globale (IG)	100,000	50,000	36,137	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGENS ROYAL GREEN	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV HYERES ROUTE DE TOULON	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	36,137	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV 483 CLAMART	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV CACHAN 79/85 AV ARISTIDE BRIAND	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV BYZANCE LA GARDE AV DE LA PAIX	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	36,137	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV CLICHY 22/24 RUE DE PARIS	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV ASNIERES BASLY-COCOON	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV ASNIERES BASLY-COCOON	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV FREJUS AVENUE HENRI GIRAUD	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV MONTIGNY BOIS DU MANET	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV RUEIL BUZENVAL	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV TREMBLAY RUE FARGE	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV GAGNY BARBUSSE	Globale (IG)	100,000	80,000	57,820	Globale (IG)	100,000	80,000	60,696
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGNES LES TOURS	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 436 ROSNY SOUS BOIS KENNEDY	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	70,000	53,109
SCCV BIOT LES SOULLIERES	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 438 POMPONNE LE GRIMPE	Globale (IG)	100,000	70,000	50,592	Globale (IG)	100,000	70,000	53,109
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	Globale (IG)	100,000	100,000	82,077	Globale (IG)	100,000	100,000	83,948
SCCV 440 NOISY LE SEC S6	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER MAR VIVO	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 444 GONFARON AVENUE GABRIEL PERI	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Non intégré (NI)	-	-	-
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 446 DRANCY AVENUE ANATOLE FRANCE	Globale (IG)	100,000	100,000	72,306	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 449 SERRE CHEVALIER LIEU DIT LES PEYRONS	Non intégré (NI)	-	-	-	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV 450 NOISIEL COURS DES DEUX PARCS	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 455 AIX MOULIN DE TESTAS	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 456 ORGEVAL ROUTE DES QUARANTE SOUS	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,874
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 458 VITROLLES FONTAINE DU RENARD	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCCV 459 PIERREFEU REAL MARTIN	Non intégré (NI)	-	-	-	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV 461 LES PAVILLONS PAUL LAFARGUE	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	75,874
SCCV CALENZANA RES PIENE D'OLMIA	Globale (IG)	100,000	100,000	86,990	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060
SCCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	Globale (IG)	100,000	70,000	65,382	Globale (IG)	100,000	70,000	65,417
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	Globale (IG)	100,000	100,000	92,708	Globale (IG)	100,000	100,000	92,801

SOCIÉTÉS	2020				2021			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	Globale (IG)	100,000	100,000	93,656	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	91,860
SCCV BONIFACIO - RES LES TERRASSES	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	87,060
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	93,695
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	91,907
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	93,024
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA	Globale (IG)	100,000	100,000	89,026	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949
SCI REZE NEOPOLIS	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949
SCI COUERON L AMARANTE	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,348	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCI RENNES CARRE CHARDONNET	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI THOUARE SUR LOIRE LES AMANDIERS	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI RENNES ARMORIQUE	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949
SCI BOUGUENAI LE CHAMP TOURY	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949
SCI REZE JAGUERE	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949
SCI ST AVE BOSSUET	Globale (IG)	100,000	70,000	62,173	Globale (IG)	100,000	70,000	62,326
SCI BRUZ - AMASIA	Globale (IG)	100,000	100,000	89,026	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221
SCI QUIMPER LINEOSTIC	Globale (IG)	100,000	100,000	88,719	Globale (IG)	100,000	100,000	88,949
SCI PLOUZAIN RESISTANCE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,026	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221
SCCV SENE HERMIONE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,348	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,026	Globale (IG)	100,000	100,000	89,221
SCI RENNES LA MADELEINE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,348	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCCV RENNES GUINES	Globale (IG)	100,000	100,000	89,348	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCI COUERON METAIRIE	Globale (IG)	100,000	100,000	89,429	Globale (IG)	100,000	100,000	89,580
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	Globale (IG)	100,000	100,000	89,348	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCCV AURAY KERBERDERY	Globale (IG)	100,000	100,000	89,348	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCI CHANTEPIE KERLOGES	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	89,580
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	Non intégré (NI)	-	-	-	Globale (IG)	100,000	100,000	89,508
SCI SAINT ROCH	Mise en équivalence (ME)	32,500	32,500	25,795	Mise en équivalence (ME)	32,500	32,500	25,956
SCCV BAC GALLIENI	Mise en équivalence (ME)	49,000	49,000	43,903	Mise en équivalence (ME)	49,000	49,000	45,311
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	33,844	Globale (IG)	100,000	60,000	47,215
SCI NICOLE DUCLOS	Globale (IG)	100,000	100,000	73,678	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI TRAPPES LES MERISIERS 2	Globale (IG)	100,000	50,000	36,137	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCI INGRE - ZAC LES JARDINS DU BOURG LLOT B4	Globale (IG)	100,000	100,000	73,678	Non intégré (NI)	-	-	-
SCI TRAPPES - NEW RYTHMIK	Globale (IG)	100,000	100,000	72,278	Globale (IG)	100,000	100,000	75,870
SCI LA FARLEDE - LA REINE DIDON	Globale (IG)	100,000	50,000	36,137	Proportionnelle (IP)	50,000	50,000	37,935
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	Globale (IG)	100,000	100,000	73,678	Globale (IG)	100,000	100,000	73,820
SCI BOIGNY SUR BIONNE F.CHAPPELLIER	Globale (IG)	100,000	100,000	73,678	Globale (IG)	100,000	100,000	73,820
SCI SARAN LES NARCISSSES	Globale (IG)	100,000	100,000	73,678	Globale (IG)	100,000	100,000	73,820
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	Globale (IG)	100,000	100,000	92,144	Globale (IG)	100,000	100,000	92,195
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINLOUP	Globale (IG)	100,000	100,000	90,388	Globale (IG)	100,000	100,000	90,508
SCI HYERES PALMERA	Mise en équivalence (ME)	49,000	49,000	45,021	Mise en équivalence (ME)	49,000	49,000	45,093

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes combinés

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

Exercice clos le 31 décembre 2021

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes combinés du Groupe Arcade-Vyv relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes combinés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

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.

A 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 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 3 juin 2022

Les Commissaires aux comptes

Mazars
Saïd BENHAYOUNE

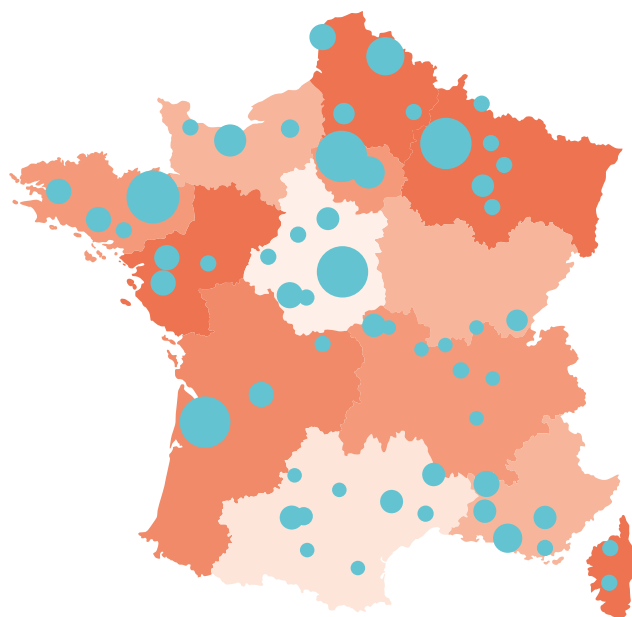
Grant Thornton
Christian BANDE

Signature électronique par Saïd BENHAYOUNE
DN: cn=Saïd BENHAYOUNE, o=Mazars, ou=0002 78424153,
email=Saïd.BENHAYOUNE@MAZARS.FR,
Date: 2022.06.03 10:00:38 +02'00' Saïd
BENHAYOUNE



Arcade-VYV

Un Groupe, des entités,
des collaborateurs au cœur
des territoires



NOUVELLE AQUITAINE



CENTRE-VAL-DE-LOIRE



PAYS DE LA LOIRE



NORMANDIE



HAUTS-DE-FRANCE



CORSE



BRETAGNE



ÎLE-DE-FRANCE



AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



OCCITANIE



PARTENAIRES



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

POUR ALLER PLUS LOIN ENSEMBLE

groupearcadevyv.fr

Retrouvez l'intégralité du **rapport d'activités 2021**
du Groupe Arcade-VYV en scannant
le QR code ci-dessous :



Groupe Arcade-VYV

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