

# GROUPE ARCADE-VYV

## UN ENGAGEMENT DURABLE AU SERVICE DU MIEUX-VIVRE

RAPPORT  
D'ACTIVITÉ  
2023



# Sommaire

03

**10 ANS  
DE PASSION**

04

**ÉDITORIAL**

05

**CHIFFRES  
CLÉS**

06

**ENTITÉS SUR  
LE TERRITOIRE**

07

**LOGEMENT  
ET SANTÉ**

08

**LOGEMENTS  
JEUNES  
ET SENIORS**

DONNÉES FINANCIÈRES 2023

11

**ORGANIGRAMME  
DU GROUPE  
ARCADE-VYV**

12

**RAPPORT  
DE GESTION**

16

**COMPTES  
COMBINÉS**

27

**PÉRIMÈTRE  
DE COMBINAISON**

# 10 ANS DE PASSION

## Regard d'un pionnier sur une aventure exceptionnelle

A la tête du Groupe Arcade-VYV depuis 10 ans, Jacques Wolfrom en a fait un Groupe unique leader du logement santé. En plus d'avoir apporté une contribution essentielle au développement et à la performance de Groupe Arcade-VYV, il est également l'homme à l'origine de sa mission : **améliorer la vie par l'habitat**

« Diriger ce Groupe pendant 10 ans a été pour moi une aventure exceptionnelle. **Une aventure et une promesse** : loger ceux qui en ont le plus besoin. Pendant 10 ans, avec tous les dirigeants et collaborateurs des sociétés membres du Groupe, nous n'avons eu de cesse de créer les conditions d'une vie saine, désirable et résiliente, qui sont aussi aujourd'hui 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. **Une aventure et un modèle original** qui placent l'humain au cœur de ses enjeux. Ce modèle puise sa force dans son actionnariat diversifié qui unit des acteurs majeurs de la santé, de l'ESS (économie sociale et solidaire), et qui valorise l'actionnariat salarié via la société Habitat Développement. Un Groupe ancré territorialement au travers de sociétés régionales autonomes, soucieuses d'apporter, par leur proximité, des réponses rapides et pertinentes aux besoins spécifiques des territoires et des habitants. Cette promesse et ce modèle alternatif fondé sur l'agilité, la responsabilité, la coopération entre les sociétés reposant sur des fonctions groupe mutualisées, sont aujourd'hui reconnus par les parties prenantes et ont donné envie à d'autres opérateurs de nous rejoindre.

**Une aventure et une conviction** : il ne peut y avoir de performance sociale et environnementale sans performance économique. Pendant toute cette période nous avons essayé de gérer cet équilibre et maximiser la performance du Groupe dans la durée. Ces apparentes contradictions sont en fait fécondes et sources de débats passionnants, avec Francois Venturini (Président jusqu'en octobre 2023) que je remercie pour son appui pendant ces années, les actionnaires, les représentants des locataires et des salariés, inspirants pour chercher des solutions nouvelles au service de l'intérêt général.

Présidé dorénavant par Anne-Julie Clary et dirigé par Patrice Tillet, le Groupe Arcade-VYV va continuer à affirmer cette singularité, qui est la clé de ses succès et de sa durabilité.

**L'aventure est loin d'être terminée. »**

**Améliorer la vie par l'habitat**



### CHIFFRE D'AFFAIRES

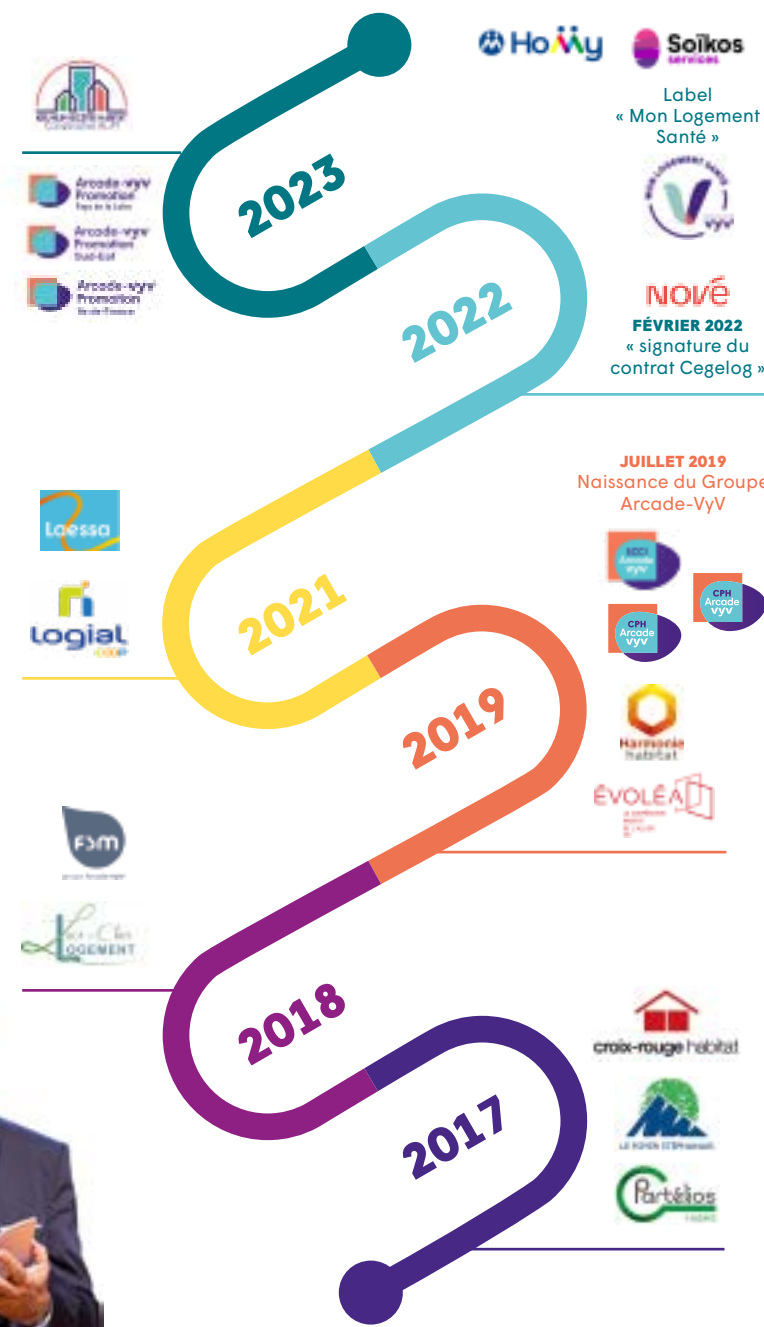
**X2**  
(471 millions en 2014 à près de 930 en 2023)

### INVESTISSEMENTS DANS LES TERRITOIRES

**X2**  
(moins de 500 millions en 2014 à plus d'1 milliard en 2023)

### PATRIMOINE

**X2.5**  
(de 85 000 à 212 000 logements en 2023)



# Édito

Anne-Julie CLARY  
Jacques WOLFROM  
Groupe Arcade-VYV

## Nouveaux enjeux, nouvelles règles du jeu



Aujourd'hui en France, 2,6 millions de ménages sont en attente d'un logement social, davantage que le nombre d'habitants à Paris. Ils étaient 1,4 millions en 2013. Au même moment, on apprend que les températures n'ont jamais été aussi élevées sur les 12 derniers mois, avec leur corollaire de conséquences. Il existe un grand nombre d'indicateurs économiques, sociaux, environnementaux qui convergent pour témoigner du risque systémique auquel notre secteur et notre monde sont confrontés.



Les consulter nous fige. Ne pas en tenir compte et ne pas agir serait irresponsable. Nous avons choisi de mentionner ces deux indicateurs car notre raison d'agir est spécifiquement fondée sur le lien entre logement et santé. Les bouleversements climatiques impactent le confort d'usage des logements en toute saison et l'attente d'un logement pèse sur la capacité à construire son futur. Mais pas seulement. Malgré la raréfaction de ses ressources, le Groupe Arcade-VYV, à travers les entités

autonomes en territoire qui le compose, est résolument engagé à poursuivre ses investissements en production neuve labellisée « Mon Logement Santé », en rénovation et avec des services associés. Avec de nouvelles règles du jeu. Outre l'enjeu permanent d'amélioration de notre performance, la vente d'une faible partie de patrimoine ancien, à l'unité ou en bloc, devient un levier central dans nos activités pour rénover et produire. Les fondements du Groupe Arcade-VYV et de ses entités sont solides. Nous affirmons haut et fort notre attachement à la performance économique pour créer de la performance sociale, nous croyons en la nécessité de proposer des solutions de logement pour tous, prioritairement pour les plus fragiles, notamment les jeunes et les seniors. Nous voulons offrir à ceux qui en ont besoin toutes les formes de logement, d'hébergement tant en logement locatif, qu'en accession ou bien encore en résidences avec services. Nous disposons, grâce à notre propre maîtrise d'ouvrage et à notre solide connaissance interne de l'usage, d'une large palette de produits et services adaptés aux besoins de

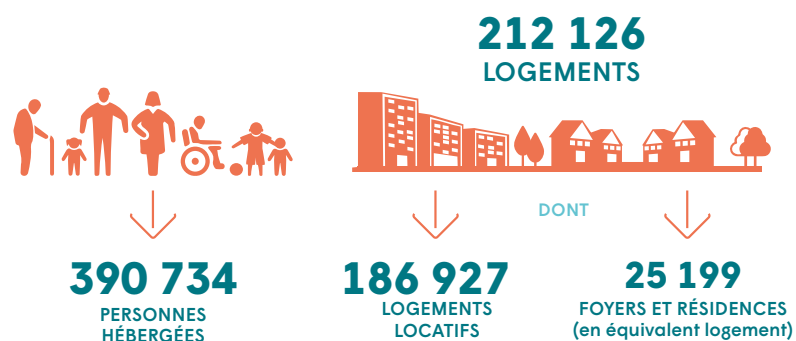
**« Nous affirmons haut et fort notre attachement à la performance économique pour créer de la performance sociale, à la nécessité de proposer des solutions de logement pour tous, prioritairement pour les plus fragiles, notamment : les jeunes et les seniors. »**

tous les ménages et adaptables aux besoins de toutes les collectivités, quelle que soit leur envergure territoriale. Après avoir traversé ensemble la crise covid, les impacts de la guerre en Ukraine et pris la mesure de l'ensemble des conséquences macro-économiques sur le logement, les défis sont immenses. Pour autant, j'ai pleine confiance dans la capacité du monde HLM et particulièrement dans celle des entités du Groupe Arcade-VYV, pour continuer à s'adapter, à innover, et ainsi répondre à la mission de service d'intérêt général confiée. Merci à l'ensemble de nos parties prenantes, notamment les élus, les habitants, les administrateurs, les fournisseurs, les financeurs, au Groupe VYV et à tous nos actionnaires pour la qualité de nos partenariats. Le mot de la fin ira comme toujours vers tous les clients que je remercie pour leur confiance et pour l'ensemble des formidables collaborateurs du Groupe et des entités engagés au quotidien pour améliorer la vie par l'habitat : Merci ! Osez, agissez, soyez solidaires et confiants !

# Chiffres clés 2023

## Loger

au cœur de notre mission d'intérêt général



## Accompagner le parcours des locataires



## Construire pour un parcours résidentiel réussi



**4 186**  
LOGEMENTS LIVRÉS

**3 927**  
MISES EN CHANTIER

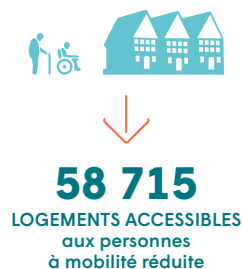
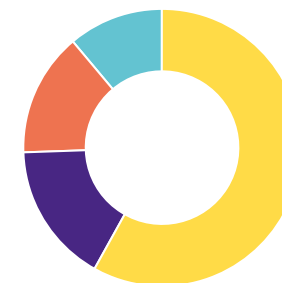
**541**  
VENTES DE PATRIMOINE

**2 435**  
Logements  
locatifs

**691**  
Foyers  
résidences

**598**  
Accession  
sociale

**462**  
Accession privée



**1**  
milliard d'€  
DE CONTRIBUTION  
ÉCONOMIQUE  
DANS LES  
TERRITOIRES

## Soutenir les territoires

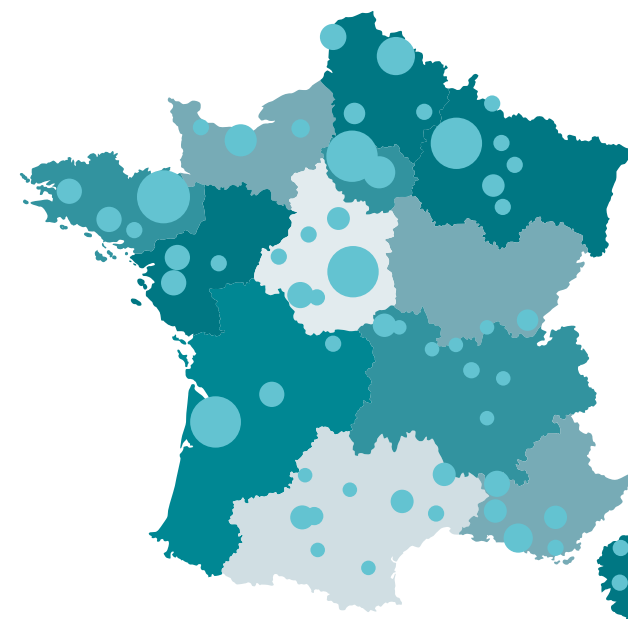
**930**  
millions d'€  
DE CHIFFRE D'AFFAIRES COMBINÉ

**27**  
millions d'€  
RÉSULTAT COMBINÉ

# Entités sur le territoire

## Un engagement au service du mieux-vivre dans les territoires

4<sup>e</sup> acteur sur le marché du logement social, le Groupe Arcade-VYV est présent sur l'ensemble du territoire métropolitain. Ainsi, nos politiques patrimoniales, de gestion et de services sont définies avant tout localement, en partenariat avec les collectivités territoriales et en nous appuyant sur la connaissance fine qu'ont nos entités de leurs territoires d'implantation.



### HAUTS-DE-FRANCE



### NORMANDIE



### BRETAGNE



### NOUVELLE AQUITAINE



### AUVERGNE-RHÔNE-ALPES



### ÎLE-DE-FRANCE



### CENTRE-VAL-DE-LOIRE



### PAYS DE LA LOIRE



### OCCITANIE



### PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



### CORSE



### PARTENAIRES



# Logement et santé

## La santé au cœur des logements en rénovation

Le label « Mon Logement Santé », lancé en 2022 par le Groupe Arcade-VYV dans le cadre de sa raison d'être, a démontré son efficacité pour la construction de logements neufs.

Le Groupe a décidé d'aller encore plus loin en élargissant ce concept novateur aux logements en rénovation, avec pour objectif constant de proposer un habitat favorisant la santé de ses occupants.



LE CLOS LA MARMANDE - Opération "France-Loire" de 26 logements à destination des Seniors à St Amand Montrond. Animé par VYV3 Centre Val de Loire

« Mon Logement Santé » pour la rénovation poursuit la même démarche que pour le neuf, à savoir : s'intéresser autant au bâti qu'à l'humain. Côté bâti, l'objectif est de le rendre plus performant en matière de santé. Pour cela l'effort est porté sur l'amélioration du confort thermique d'hiver mais aussi sur le confort thermique d'été, la chaleur ayant des conséquences très importantes sur la santé.

Concernant l'humain, la volonté du Groupe est de profiter du momentum que représente la rénovation d'un immeuble pour identifier les besoins des habitants en matière de santé et leur proposer un accompagnement et des services adéquats le cas échéant. Car l'approche du Groupe en matière de logement, que ce soit dans le neuf où en réhabilitation, c'est aussi et surtout un ensemble de services de santé déployés à grande échelle.



**Le label « Mon Logement Santé » du Groupe VYV est le socle sur lequel nous nous appuyons pour accélérer notre capacité d'innovation autour du logement santé.**

**Julie Savary**

Directrice déléguée Habitat Groupe VYV  
Directrice appui et impact du logement santé Groupe Arcade-VYV



## Toujours plus de services pour prendre soin des habitants

L'idée d'une santé globale, qui prend en compte et agit sur tous les déterminants de santé, dont le logement fait partie intégrante, est au cœur de la stratégie du Groupe Arcade-VYV. Pour cette raison, le Groupe a décidé d'accélérer le développement de services de santé à destination de tous ses publics. « Écoute santé » fait partie de ces solutions que le Groupe déploie à grande échelle.

**« Écoute Santé » permet de prendre soin de la santé des habitants, dans toutes ses dimensions : médicale, administrative et humaine.**

Julie Savary

« Écoute Santé » est un service de téléconseil disponible 24h/24 et 7j/7, conçu pour répondre à des besoins en matière de santé.

Il offre une écoute attentive et propose des solutions à des problématiques santé simples, sans se substituer aux téléconsultations. Il oriente, si nécessaire, vers des réseaux de partenaires spécialisés. Ainsi, « Écoute Santé » peut répondre à des questions sur une ordonnance ou une posologie, guider les utilisateurs vers des praticiens pour un second avis ou pour des problèmes de santé spécifiques, orienter vers des prestataires de services à la personne ou encore accompagner les habitants dans des démarches administratives liées à la santé.

« Écoute Santé » permet également d'accéder à un soutien psychologique pour les personnes vulnérables. Si besoin, les appelants peuvent bénéficier de cinq séances en ligne avec un psychologue. Le service dispense également des appels de convivialité : les habitants peuvent être appelés à un intervalle régulier par un écoutant qui vient, par son écoute et sa présence, créer du lien social.

Ce service, opéré par RMA, filiale du Groupe VYV, est en expérimentation depuis 2022. Courant 2023, compte tenu de son succès, il a été sélectionné pour être déployé pour l'ensemble des entités du Groupe Arcade-VYV au bénéfice des habitants. Groupe Arcade-VYV est ainsi le seul bailleur social à proposer ce service.

## Groupe Arcade-VYV et MNT: un partenariat gagnant

Parce que le logement santé doit être la préoccupation de tous les territoires, le Groupe Arcade-VYV s'appuie sur le réseau de la MNT (Mutuelle Nationale des Territoriaux) afin de trouver des espaces nouveaux pour développer le logement santé.

La MNT, première mutuelle des services publics locaux, fait partie du Groupe VYV. De par son métier initial elle possède une bonne connaissance des collectivités territoriales. Elle a initié depuis deux ans dans son plan stratégique une démarche pour accompagner les décideurs et les élus locaux dans le déploiement des politiques publiques sur leur territoire. En tant qu'actrice dans le domaine de la santé, elle est pleinement légitime à s'adresser à ses différents publics en leur proposant une diversité de solutions en matière de santé, y compris dans le domaine du logement.

La coopération entre la MNT et le Groupe Arcade-VYV

constitue une véritable alliance d'expertises partagées. Elle permet à la MNT d'élargir le champ des services proposés à ses interlocuteurs en collectivité territoriale et offre au Groupe Arcade-VYV la possibilité de s'appuyer sur un réseau fortement ancré dans les territoires.

Cette alliance initiée en 2023 a porté ses fruits et permis de faire émerger rapidement des opportunités de projets de logements santé. Ainsi la synergie entre la délégation nord-est de la MNT et France Loire, entité du Groupe Arcade-VYV, a permis d'identifier en Région Bourgogne-Franche-Comté des projets autour de la petite enfance et du logement pour les seniors.

**En conjuguant nos expertises et en travaillant en synergie, nous parvenons à susciter l'intérêt des collectivités pour le logement en tant que déterminant de la santé.**

**#Ensembleonestplusfort**

Jacques Wolfrom



# Logements Jeunes et Seniors

Proposer des solutions d'habitats à destination de populations spécifiques telles que les jeunes ou les seniors constitue un axe de développement important pour le Groupe Arcade-VYV, avec toujours le même objectif : fournir une expérience de vie saine, désirable, et résiliente, en prenant en compte le bien-être physique, mental, et social des occupants. En 2023, le Groupe a accéléré dans ce domaine.

## Une offre en logement santé pour les jeunes

Le Groupe Arcade-VYV propose des résidences pour les jeunes, qu'ils soient étudiants ou jeunes actifs. Et parce que la santé des jeunes est essentielle, le Groupe a fait évoluer son offre, en synergie avec MGEL Logement.

Avec MGEL Logement, le Groupe Arcade-VYV propose ainsi à ses résidents des animations, de la prévention et des services en santé

tels que de l'aide psychologique, de l'accompagnement sur les questions des addictions, de l'alimentation, ou de gestion du sommeil.

Face aux problèmes actuels d'isolement social de la jeunesse, le fait d'avoir une présence, une animation et un accompagnement sur les thématiques de santé apparaît capital.



**Au même titre que l'habitat est un déterminant de santé, un logement adapté, accompagné et inséré favorise l'autonomie et le bien vieillir.**

**Virginie Garnier**

Directrice de Projets Habitats Gérés & Santé  
Arcade-VYV Promotion Sud-Est

## Logements seniors : nouvelles attentes, nouveaux concepts

Face aux défis posés par le vieillissement de la population en France, le Groupe Arcade-VYV propose des logements spécifiquement destinés aux seniors.

Aujourd'hui, environ 30 % des personnes de plus de 65 ans résident dans des logements non adaptés à la perte d'autonomie, un enjeu qui prend une dimension particulière dans le secteur locatif social.

Le Groupe Arcade-VYV met donc l'accent sur le maintien de l'autonomie et la lutte contre l'isolement à travers des logements conçus pour favoriser le lien social et le bien-vivre ensemble.

Ces nouvelles alternatives de logements prennent la forme d'habitats regroupés et partagés, proposant un ensemble de services. Ces nouveaux concepts, pensés en termes d'usage et non plus uniquement en termes d'ouvrage, sont de

plus en plus plébiscités pour répondre à ces enjeux sociétaux.

Ils reposent sur 3 axes :

- L'adaptation (domotique, label « Mon Logement Santé »...)
- L'accompagnement, par la proposition de services notamment liés au partage de vie
- L'insertion, le logement étant intégré dans un écosystème local propice au bien-vivre et à l'autonomie.

Un des aspects novateurs de l'approche du Groupe est son engagement à assurer l'accessibilité des logements d'un point de vue financier, mais également avec des tailles d'opérations diversifiées, le Groupe adaptant ainsi son offre aux besoins de chaque territoire. Cette stratégie ancrée dans les villes et les villages vise à prévenir le déracinement des seniors et à leur permettre

de conserver leur mode de vie, leurs habitudes quotidiennes.

Le Groupe Arcade-VYV ambitionne de développer 1000 logements seniors d'ici à fin 2026. En 2023, le Groupe a accéléré et concrétisé son engagement avec l'ouverture de 105 logements adaptés, accompagnés, et insérés. À ce jour, plus de 434 logements supplémentaires sont en cours de développement.

Ces projets, menés en coopération avec des partenaires institutionnels et associatifs, tels que VYV3, les CCAS, la Croix Rouge Française... illustrent l'approche collaborative et partenariale adoptée par le Groupe Arcade-VYV pour répondre aux besoins de la population senior, marquant ainsi une étape significative dans l'évolution du logement social en France.

# Données financières 2023

---

<b>Organigramme du Groupe Arcade-VYV</b>	p. 11
<b>Rapport de gestion</b>	p. 12
<b>Comptes combinés</b>	p. 16
<b>Annexes aux comptes combinés</b>	p. 18
<b>Notes sur l'actif du bilan</b>	p. 22
<b>Notes sur le passif du bilan</b>	p. 24
<b>Notes sur le compte de résultat</b>	p. 25
<b>Autres informations</b>	p. 26
<b>Périmètre de combinaison</b>	p. 27

---



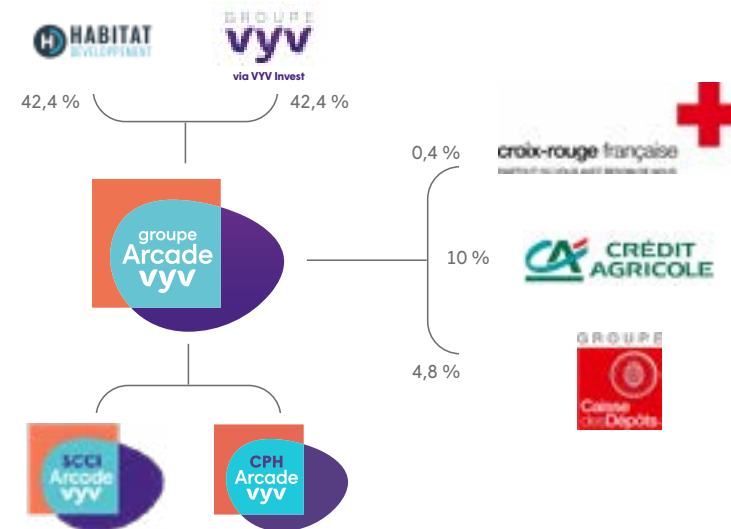
# Rapport de gestion

## Contexte

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

Pour autant, le Groupe Arcade-VYV a accéléré la croissance de son chiffre d'affaires (+ 14 %) tiré par la gestion locative et Nové (concession du parc logement du ministère des Armées). En effet, malgré les difficultés les sociétés du Groupe ont continué à produire du logement locatif social (4 186 logements livrés en 2023) et la réhabilitation énergétique et décarbonée a été accélérée, avec pour objectifs de préserver l'état et l'attractivité du patrimoine, de limiter les charges pesant sur les locataires occupants et de préserver l'environnement (1 Md€ d'investissements dans les territoires).

## ACTIONNARIAT



## Activité

En 2023, Le Groupe a livré 4 186 nouveaux logements et mis en chantier 3 927 logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à 212 126 logements ou équivalents. Les entités du pôle social ont attribué 15 787 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et logent plus de 390 000 personnes.

L'effectif du Groupe est désormais de 3 166 collaborateurs.

Le résultat combiné s'élève à 27 M€, contre 97 M€ en 2022, un résultat dont la baisse est la conséquence directe de l'évolution du taux du Livret A et de son impact sur les charges financières supportées par les entreprises du pôle social du Groupe, et une nouvelle année de perte pour le pôle privé (-7,5 M€ versus -4 M€ en 2022) liée à la conjoncture qui touche le marché immobilier.

## Résultats et situation financière de l'ensemble combiné

### PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON

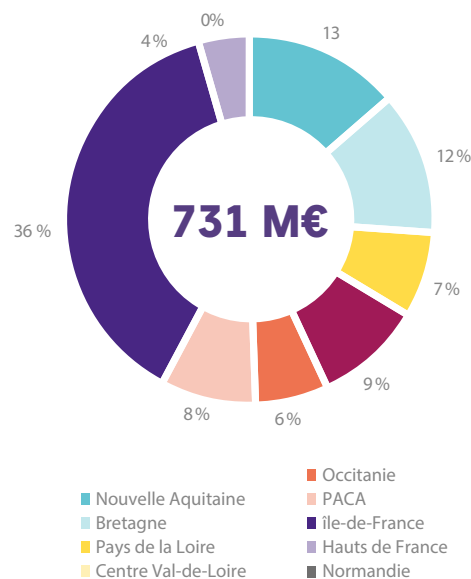
Au 31/12/2023, Le périmètre de combinaison comporte 195 entités :

- Une holding
- Une Sacicap
- Seize ESH
- Treize coopératives
- Une association
- Six structures de mutualisation
- Trois sociétés immobilières
- Deux sociétés de projet
- Cent cinquante-deux sociétés de construction-vente

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

- La Maison Pour Tous
- Le Foyer Rémois
- Logipostel
- Coo.pairs
- Coo.Efficiencie
- Partelios Immobilier
- Nové

Répartition géographique des revenus locatifs



### GESTION DU PATRIMOINE

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

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

du Groupe en faveur du bien vivre des populations hébergées et de leur politique volontariste en termes de qualité de l'habitat.

La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat consolidé du Groupe, sous l'impact de la charge financière déjà évoquée, baisse très significativement et s'élève à 6 M€, contre 65 M€ en 2022.

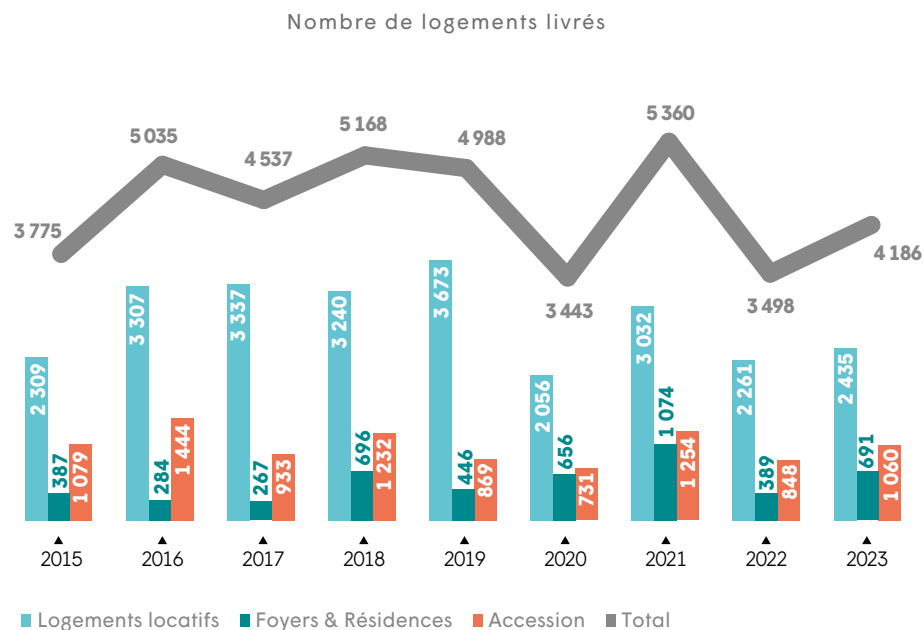
Ce même résultat intègre par ailleurs les différents prélèvements spécifiques au milieu HLM, à savoir la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour 31 m€, le supplément de loyer de solidarité (SLS) pour 4 m€ et les différentes cotisations versées à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS)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

### PROMOTION IMMOBILIÈRE

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

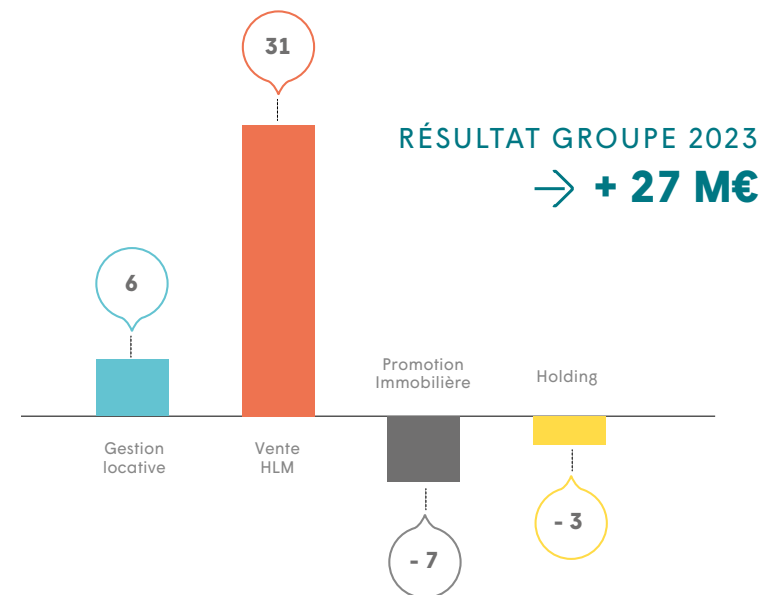
En effet, l'année 2023 a été marquée par l'impact économique des conflits Russo-ukrainien et Israélo-palestinien entraînant une hausse générale de l'inflation en Europe. La hausse des prix des matières premières et des énergies a en effet eu une incidence sur le marché de l'immobilier et de la construction. Les secteurs de la promotion immobilière et du logement social ont connu des difficultés conjoncturelles : l'impact

de la hausse du taux d'intérêt sur la capacité des ménages à emprunter et à mener à bien leurs projets d'accession à la propriété, l'augmentation des coûts de construction, des taux d'intérêt pénalisant à la fois le développement et l'avancement des opérations en cours, ainsi qu'une restriction importante de l'accès au crédit immobilier.



### SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DU RÉSULTAT COMBINÉ PAR ACTIVITÉ

(en millions d'euros)



### LA VENTE DE PATRIMOINE

En 2023, 541 logements ont été vendus contre 894 en 2022.

Ces ventes, qui représentent moins de 0,3 % du patrimoine du périmètre de consolidation, ont généré une contribution au résultat de 31 M€, en baisse de 5 m€ par rapport à 2022.

### 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 3 millions en 2023.

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 ».

### 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	2023	2022	Variation	PASSIF	2023	2022	Variation
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	49	45	4	CAPITAL ET RÉSERVES	2 080	1 924	156
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	9 061	8 251	810	RÉSULTATS	97	97	-70
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	210	181	29	<b>SITUATION NETTE</b>	<b>2 107</b>	<b>2 021</b>	<b>86</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>9 320</b>	<b>8 477</b>	<b>843</b>	SUBVENTIONS ET AUTRES FONDS PROPRES	1 077	991	86
STOCKS	239	256	-17	<b>FONDS PROPRES</b>	<b>3 184</b>	<b>3 012</b>	<b>172</b>
CLIENTS	213	196	17	PROVISIONS	102	94	8
AUTRES CRÉANCES	292	281	11	DETTES FIN. LOCATIVES	6 581	5 990	591
TRÉSORERIE	614	540	74	DETTES FIN. ACCESSION	243	121	122
COMPTE DE RÉGULARISATION	10	9	1	AUTRES DETTES	399	352	47
<b>TOTAL</b>	<b>10 688</b>	<b>9 759</b>	<b>929</b>	COMPTES DE RÉGULARISATION	179	190	-11
				<b>TOTAL</b>	<b>10 688</b>	<b>9 759</b>	<b>929</b>

Le total du bilan augmente de 929 M€ et s'élève à 10 688 M€. Le changement de méthode d'intégration de la société FSM (passage d'intégration proportionnelle à intégration globale), participe pour 473 m€ à cette augmentation.

La marge brute d'autofinancement 2023 s'élève à 209 M€, en baisse par rapport à 2022 (248 M€).

L'autofinancement HLM s'établit quant à lui à 19 M€ (45 M€ en 2022), soit 2 % des produits combinés ; sur ce poste, la baisse est moindre que celle constatée au niveau de la marge brute d'autofinancement grâce à une baisse des remboursements d'emprunts liée au mécanisme de la double révisabilité des financements CDC.

Enfin, la trésorerie nette des concours bancaires est en hausse de 61 M€, pour s'établir à 351 M

## ÉVOLUTION PRÉVISIBLE DU GROUPE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

En termes d'animation et d'objectifs communs, l'année 2023 aura été marquée par les réflexions autour de l'évolution du modèle économique du Groupe, dans un contexte doublement impacté par les effets des différentes crises mondiales et par l'augmentation du taux du Livret A, sur leurs conséquences pour les résultats présents et à venir des différentes entités, et donc sur les capacités d'investissement futures de ces dernières. C'est à ce titre que des travaux spécifiques sur le prévisionnel à 10 ans des entités ont été réalisés, avec la recherche de pistes d'optimisation permettant au Groupe de ne pas avoir à ralentir sa politique

d'investissement, et ainsi de continuer à remplir sa mission d'intérêt général au service des territoires et de leurs habitants, et notamment des populations les plus fragiles. Ces travaux ont par ailleurs permis de mettre en évidence l'impact de la crise immobilière actuelle sur l'activité de promotion du Groupe, entraînant par-là une réflexion sur l'organisation du réseau des Arcade-VYV Promotion, créé en 2021 avec le double objectif de rationaliser et d'accélérer le développement de l'activité, ce dernier point étant particulièrement touché par la conjoncture actuelle.

## Chiffres du logement santé à fin 2023

**7** Comités de labellisations

**+ 103**  
Projets en cours de labellisation depuis 2022

**✓ 44**  
Projets engagés en étape 1 (en conception)

**✓ 1 374**  
Logements ont obtenu le label en étape 2 (fin de conception)

**✓ 35**  
Projets ont obtenu le label en étape 2

**✓ 1**  
Projet livré et confirmé en étape 3 (services déployés)

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

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



# Comptes combinés

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

## DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LE GROUPE EST CONFRONTÉ

La performance du Groupe va continuer à être significativement impactée, en 2024 et 2025, par les effets de l'augmentation du taux du livret A au cours des 2 dernières années. A cet impact majeur s'ajoutera celui du brutal ralentissement de l'activité immobilière, avec ses effets sur les sociétés dédiées du Groupe.

Dans ce contexte et malgré un effort continu de maîtrise des coûts, 2024 marquera un point bas pour le résultat locatif. Toutefois, la structure financière solide du Groupe permettra d'assurer ses engagements en termes de rénovation thermique, de décarbonation des bâtiments et de labellisations « Mon Logement santé ».

En revanche, compte tenu des freins actuels à la production de logements sociaux, il est probable que l'ambition du Groupe de doubler sa production, à horizon 2025, ne puisse être tenue.

## ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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

## BILAN COMBINÉ (en millions d'euros)

ACTIF	2023			2022
	Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	92 712	42 875	49 838	44 861
IMMEUBLES DE RAPPORT	12 314 863	3 310 955	9 003 908	8 197 861
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES	132 389	75 000	57 390	52 211
TITRES DES SOCIÉTÉS ME	106 344	-	106 344	109 000
AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	205 314	102 636	102 678	72 405
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>12 851 623</b>	<b>3 531 466</b>	<b>9 320 158</b>	<b>8 476 338</b>
STOCKS	242 863	3 273	239 590	256 268
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	198 619	3 952	194 666	183 888
CLIENTS DOUTEUX	71 046	52 787	18 260	12 566
AUTRES CRÉANCES	294 519	2 765	291 754	281 064
DISPONIBILITÉS	613 839	-	613 839	540 126
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 420 886</b>	<b>62 777</b>	<b>1 358 109</b>	<b>1 273 913</b>
COMPTES DE RÉGULARISATION	9 695	-	9 695	8 761
<b>TOTAL</b>	<b>14 282 204</b>	<b>3 594 243</b>	<b>10 687 961</b>	<b>9 759 011</b>

PASSIF	2023	2022
CAPITAL	219	219
RÉSERVES	2 080 422	1 923 611
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>	290 615	270 334
RÉSULTAT	26 803	97 242
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>	5 504	13 140
<b>SITUATION NETTE</b>	<b>2 107 444</b>	<b>2 021 072</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT LOCATIF	998 857	913 429
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>	<b>77 688</b>	<b>77 250</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 183 988</b>	<b>3 011 751</b>
PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS	44 633	42 886
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	56 628	51 086
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>101 261</b>	<b>93 972</b>
EMPRUNTS ACTIVITÉ LOCATIVE	6 582 567	5 990 046
EMPRUNTS ACTIVITÉ ACCESSION	243 445	121 133
EMPRUNTS ACTIVITÉ CONCESSION	35 945	49 183
DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	135 263	112 655
DETTES FISCALES ET SOCIALES	99 091	82 958
DETTES SUR IMMOBILISATIONS	101 681	92 135
AUTRES DETTES	25 226	14 905
<b>DETTES</b>	<b>7 223 216</b>	<b>6 463 015</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	179 496	190 273
<b>TOTAL</b>	<b>10 687 961</b>	<b>9 759 011</b>

**COMPTE DE RÉSULTAT COMBINÉ**

(en millions d'euros)

	2023	2022
PRODUITS D'OPÉRATIONS DE PROMOTION	191 487	184 000
LOYERS	679 887	614 721
PRODUITS D'EXPLOITATION BANCAIRE	17 020	-
AUTRES PRESTATIONS	41 771	20 540
<b>CHIFFRES D'AFFAIRES NET</b>	<b>930 165</b>	<b>819 261</b>
PRODUCTION STOCKÉE	-28 980	-33 458
PRODUCTION IMMOBILISÉE	18 382	19 154
SUBVENTION D'EXPLOITATION ET D'INVESTISSEMENT	35 757	33 588
REPRISES SUR AMORTIS. ET PROV. TRANSF. DE CHARGES	52 825	50 974
AUTRES PRODUITS	2 948	9 727
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 011 097</b>	<b>899 246</b>
CHARGES SUR OPÉRATIONS DE PROMOTION	153 459	121 811
VARIATION STOCK PROMOTION	-4 791	1 947
TRAVAUX SUR IMMEUBLES DE RAPPORT	98 070	81 053
AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	91 471	90 360
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	85 981	74 948
SALAIRES ET TRAITEMENTS	98 095	87 617
CHARGES SOCIALES	41 283	36 349
DOTATION AUX AMORTISSEMENTS	238 807	219 137
DOTATION AUX PROVISIONS POUR GROS ENTRETIEN	14 875	10 715
DOTATION AUX PROVISIONS SUR CRÉANCES CLIENTS	17 762	16 700
AUTRES DOTATIONS AUX PROVISIONS	19 599	7 544
AUTRES CHARGES	14 358	12 412
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>868 970</b>	<b>760 593</b>
PRODUITS FINANCIERS DE PLACEMENT	14 893	7 124
REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	643	328
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>15 536</b>	<b>7 452</b>
DOTATIONS FINANCIÈRES	513	4 540
INTÉRÊTS ET CHARGES FINANCIÈRES	172 926	83 379
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>	<b>173 439</b>	<b>87 919</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-157 903</b>	<b>-80 467</b>
SUR OPÉRATION DE GESTION	35 694	27 614
SUR OPÉRATION EN CAPITAL	60 836	63 580
REPRISE SUR PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	10 550	5 721
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>107 081</b>	<b>96 915</b>
SUR OPÉRATION DE GESTION	27 244	21 974
SUR OPÉRATION EN CAPITAL	34 768	31 459
DOTATIONS EXCEPTIONNELLES AUX AMORTISSEMENTS	5 733	7 841
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>67 746</b>	<b>61 274</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>39 335</b>	<b>35 641</b>
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	-1 042	-1 208
RÉSULTAT DES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	4 285	4 623
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>26 803</b>	<b>97 242</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART GROUPE</b>	<b>21 299</b>	<b>84 102</b>
<b>RÉSULTAT NET - PART DES MINORITAIRES</b>	<b>5 504</b>	<b>13 140</b>

**TABLEAUX DE FLUX DE TRÉSORERIE COMBINÉS**

(en millions d'euros)

	2023	2022
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT	209 727	245 861
DIVIDENDES REÇUS DE MISES EN ÉQUIVALENCE	221	127
VARIATION DU BFR LIÉ À L'ACTIVITÉ	31 173	-40 850
<b>FLUX NET GÉNÉRÉ PAR L'ACTIVITÉ</b>	<b>241 121</b>	<b>205 138</b>
ACQUISITIONS D'IMMOBILISATIONS	-678 397	-609 236
CESSIONS D'IMMOBILISATIONS	72 419	74 319
INCIDENCE DES VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	16 576	3 382
<b>TOTAL FLUX NET LIÉ AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>-589 402</b>	<b>-531 535</b>
DIVIDENDES VERSÉS PAR LA SOCIÉTÉ MÈRE	27	125
DIVIDENDES VERSÉS AUX MINORITAIRES	-269	-99
AUGMENTATIONS (RÉDUCTIONS) DE CAPITAL	5 051	-1 013
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS REÇUES	57 622	48 935
ÉMISSIONS D'EMPRUNTS	703 741	766 692
REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS	-357 194	-392 657
<b>TOTAL FLUX NET LIÉ AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT</b>	<b>408 977</b>	<b>421 983</b>
INCIDENCES LIÉES AUX CHANGEMENTS		
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE</b>	<b>60 696</b>	<b>95 586</b>
<b>TRÉSORERIE D'OUVERTURE</b>	<b>290 340</b>	<b>194 754</b>
<b>TRÉSORERIE DE CLÔTURE</b>	<b>351 036</b>	<b>290 340</b>

# 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.

A ce titre, elle porte la combinaison du Groupe, objet des présentes annexes.

Le présent rapport présente les comptes combinés du Groupe qui comportent 195 entités au 31/12/2023 :

- Une holding
- Une Sacicap
- Seize ESH
- Treize coopératives
- Une association
- Six structures de mutualisation
- Trois sociétés immobilières
- Deux sociétés de projet
- Cent cinquante-deux sociétés de construction-vente

## 1. Faits significatifs de l'exercice

Cf. le rapport de gestion (page 12).

## 2. Principes comptables et règles de combinaison

### 2.1. 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)).

### 2.2 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.

L'association ALFI, société ad hoc, est intégrée de manière globale. Les Sociétés en Nom Collectif et Sociétés Civiles Immobilières ne sont pas combinées lorsque le total du bilan est inférieur à 200 K€ et qu'il n'y a plus de stocks et plus de provisions pour risques. La quote-part des résultats de ces sociétés est prise en compte dans la ligne « Résultats sur opérations sur sociétés transparentes » du compte de résultat.

#### 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 Partelios Immobilier qui clôture au 31 octobre.

## 2.3 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. §2.3.9.

### 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 à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans. La provision correspondante figure au Passif dans le poste « provisions pour risques et charges ».

### 10. Homogénéité et retraitements

Les comptes individuels de chaque entreprise combinée sont retraités pour être en conformité avec les règles d'évaluation du Groupe. Les profits internes sont éliminés et notamment ceux liés au financement des constructions. Les amortissements des constructions, les provisions ainsi que les reprises de subventions des Sociétés ont été retraités pour être en harmonie avec les méthodes du Groupe. Le Groupe évalue les titres de participations dans les ESH dont il est majoritaire directement ou indirectement de la manière suivante :

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

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

### 11. Informations sectorielles

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

#### Intérêts compensateurs

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

Les SA d'HLM sont autorisées à inscrire ces montants en charges différées. En cas de remboursements anticipés de ces emprunts, le paiement des intérêts reportés doit être effectué avant la date prévue initialement.

#### Immeubles de rapport

Les durées et les taux d'amortissement sont conformes à la nouvelle réglementation comptable. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production. Les amortissements pour dépréciation des immeubles de rapport sont en linéaire et calculés sur les durées suivantes :

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 %

## POUR LE PARC NEUF - EN INDIVIDUEL

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

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

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

### Créances d'exploitation

Les règles de détermination de la dotation aux provisions pour créances douteuses sont conformes aux réglementations HLM. La dépréciation des créances douteuses de plus d'un an ou sur clients partis est totale. Pour les autres créances, la dépréciation est calculée sur une méthode statistique réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat. Elle est issue de données tirées de plusieurs organismes au niveau HLM. Les taux de provisionnement sont détaillés par région.

### Réserves et résultats 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.

## 2.4 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.

## 2.5 PÉRIMÈTRE DE COMBINAISON

Le périmètre de combinaison déterminé en application des modalités exposées au § 2.2 s'établit comme suit :

- Tableau exhaustif du Périmètre : (Voir annexe N°1)
- Variation du périmètre au cours de l'exercice :

Sont entrées dans le périmètre de combinaison :

- ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE,
- SOIKOS SERVICES,
- SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES,
- SCCV BUSSY ST GEORGES,
- SCCV FONT DE MAUGUIO LOT 10 A,
- SCCV SANARY L'ENSOLEILLADE,
- SCCV LA CADIÈRE LES TROUS,
- SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14,
- SCCV AJACCIO – RESIDENCE U CANDELLU,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS,
- SCCV SANARY CONFERENCE BRS.

Ont changé de méthode d'intégration :

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

Sont sorties du périmètre de combinaison :

- SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA,
- SCCV VIRY MEDER,
- SCCV EGLY LOT B,
- SCI SAINT AYGULS BOULEVARD BERLIOZ,
- SCCV SAINT DENIS RUE AUGUSTE DELAUNE,
- SCCV SIX FOURS RUE DES ANCIENS COMBATTANTS,
- SCCV HYERES ROUTE DE TOULON,
- SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGNES LES TOURS,
- SCCV BIOT LES SOUILLIERES,
- SCCV CALENZANA RES PIENE D'OLMIA,
- SCI REZE NEOPOLIS,
- SCI RENNES ARMORIQUE,
- SCI BOUGUENAI LE CHAMP TOURY,
- SCI RENNES – CRYSTAL PARC,
- SCI QUIMPER LINEOSTIC,
- SCI PLOUZAINNE RESISTANCE,
- SCI RENNES LA MADELEINE,
- SCCV AURAY KERBERDERY,
- SCI SAINT ROCH.

# Notes sur l'actif du bilan

## NOTE 1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

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

	2022	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	2023
BAUX EMPHYTHÉO.	63 462	788	- 7	3 427	97	67 767
AMORTISSEMENTS	- 24 122	- 2 336	1	-	-26	- 26 484
<b>MONTANT NET</b>	<b>39 340</b>	<b>- 1 548</b>	<b>-6</b>	<b>3 427</b>	<b>71</b>	<b>41 283</b>
AUTRES IMMO. INCORP	18 715	2 814	-94	1 211	2 299	24 946
AMORT. ET PROV.	- 13 194	- 1 889	54	-	1 363	- 16 391
<b>MONTANT NET</b>	<b>5 521</b>	<b>925</b>	<b>- 39</b>	<b>1 211</b>	<b>936</b>	<b>8 555</b>
<b>TOTAL</b>	<b>44 861</b>	<b>-622</b>	<b>-45</b>	<b>4 638</b>	<b>1 007</b>	<b>49 838</b>

## NOTE 2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES : TERRAINS ET IMMEUBLES DE RAPPORT

	2022	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	2023
TERRAINS	1 190 137	938	- 6 069	69 642	45 443	1 300 091
PROVISIONS	- 12 611	- 731	688	30	0	- 12 624
<b>MONTANT NET</b>	<b>1 177 526</b>	<b>207</b>	<b>- 5 381</b>	<b>69 672</b>	<b>45 443</b>	<b>1 287 467</b>
CONSTRUCTIONS	9 215 826	7 132	- 78 556	485 473	547 106	10 176 982
AMORT. ET PROV.	- 2 921 446	- 229 107	54 180	1 085	- 199 642	- 3 294 930
<b>MONTANT NET</b>	<b>6 294 380</b>	<b>- 221 975</b>	<b>- 24 376</b>	<b>486 558</b>	<b>347 464</b>	<b>6 882 052</b>
IMM RAPP EN COURS	727 534	623 119	- 904	- 560 055	44 917	834 611
PROVISIONS	- 4 867	- 1 401	2 868	-	-	- 3 400
<b>MONTANT NET</b>	<b>722 667</b>	<b>621 718</b>	<b>1 964</b>	<b>- 560 055</b>	<b>44 917</b>	<b>831 211</b>
AVANCES	3 289	883	- 67	- 1 882	955	3 178
PROVISIONS	-	-	-	-	-	-
<b>MONTANT NET</b>	<b>3 289</b>	<b>883</b>	<b>- 67</b>	<b>- 1 882</b>	<b>955</b>	<b>3 178</b>
<b>TOTAL</b>	<b>8 197 862</b>	<b>400 833</b>	<b>- 27 860</b>	<b>- 5 706</b>	<b>438 779</b>	<b>9 003 908</b>

## NOTE 3 AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

	2022	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VIREMENT	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	2023
AUTRES CONSTRUCTIONS	76 865	492	- 219	1 788	8 405	87 331
AMORT. ET PROV.	- 36 642	- 2 247	129	- 1 113	- 2 442	- 42 315
<b>MONTANT NET</b>	<b>40 223</b>	<b>- 1 756</b>	<b>- 90</b>	<b>675</b>	<b>5 964</b>	<b>45 017</b>
INST. TECH. MAT. OUT.	1 006	26	- 3	-	329	1 358
AMORT. ET PROV.	- 851	- 37	3	-	- 319	- 1 204
<b>MONTANT NET</b>	<b>155</b>	<b>- 11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>154</b>
AUTRES IMMO. CORP.	38 736	4 447	- 1 115	77	1 555	43 700
AMORT. ET PROV.	- 26 902	- 4 247	1 067	-	- 1 398	- 31 481
<b>MONTANT NET</b>	<b>11 834</b>	<b>200</b>	<b>- 48</b>	<b>77</b>	<b>157</b>	<b>12 219</b>
<b>TOTAL</b>	<b>52 211</b>	<b>- 1 567</b>	<b>- 138</b>	<b>752</b>	<b>6 131</b>	<b>57 390</b>

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

	Participations		Le résultat des sociétés mises en équivalence :	
	2022	2023	2022	2023
LE FOYER REMOIS	70 914	71 517	3 647	824
LA MAISON POUR TOUS	28 947	29 818	1 784	871
HOMY	6 056	-	56	-
LOGIPOSTEL	2 619	2 615	- 139	-
PARTELIOS IMMOBILIER	278	374	- 52	96
COO.PAIRS	175	175	-	-
COO.EFFICIENCE	4	6	-	-
NOVE	- 0	1 839	- 674	2 494
SCI SAINT ROCH	7	-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>109 000</b>	<b>106 344</b>	<b>4 623</b>	<b>4 285</b>



## NOTE 5 AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

PARTICIPATIONS	2022		2023	
	NETS	BRUTS	PROVISIONS	NETS
CIFD	-	61 168	- 61 168	-
EVOLEA	6 853	47 706	- 40 853	6 853
PROCIVIS IMMOBILIER	3 652	3 652	-	3 652
FONCIÈRE PROCIVIS	3 000	3 000	-	3 000
SCI FONCIÈRE CROIX ROUGE FRANÇAISE	1 058	1 058	-	1 058
SOCIÉTÉ LOCALE D'ÉPARGNE - ÉCONOMIE LOCALE	1 330	2 091	-	2 091
CRÉDIT COOPÉRATIF BFCC	530	535	-	535
CAUTION MUTUELLE	418	418	-	418
COO.SOL	336	336	-	336
GASPAR	320	320	-	320
ARKEA	172	172	-	172
COALIA HABITAT	100	100	-	100
AUTRES	962	1 584	- 270	1 314
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>18 731</b>	<b>- 102 291</b>	<b>19 848</b>	<b>18 731</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>	<b>NETS</b>	<b>BRUTS</b>	<b>PROVISIONS</b>	<b>NETS</b>
CRÉANCES RATTACHÉES À DES PARTICIPATIONS	22 851	4 716	-	4 716
PRÊTS ACTIVITÉS MISSIONS SOCIALES	25 610	71 646	- 97	71 549
AUTRES (DÉPÔTS ET CAUTIONNEMENTS, ...)	5 213	6 812	- 248	6 564
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>53 674</b>	<b>- 345</b>	<b>82 830</b>	<b>53 674</b>
<b>TOTAL</b>	<b>72 405</b>	<b>- 102 636</b>	<b>102 678</b>	<b>72 405</b>

## NOTE 6 STOCK ET TRAVAUX EN COURS

Ils concernent uniquement l'activité de promotion ou de lotissement. Nous avons trois cent soixante lots achevés non vendus en stock au 31/12/2023 dont deux cent quarante temporairement loués en PSLA.

## NOTE 7 CRÉANCES CLIENTS

	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION LIBRE	GESTION LOCATIVE	2023
CRÉANCES	76 194	42 338	80 086	198 619
PROVISIONS	- 8	-	- 3 944	- 3 952
<b>MONTANT NET</b>	<b>76 186</b>	<b>42 338</b>	<b>76 142</b>	<b>194 666</b>
CRÉANCES DOUTEUSES	-	85	70 961	71 046
PROVISIONS	-	- 85	- 52 702	- 52 787
<b>MONTANT NET</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18 260</b>	<b>18 260</b>
<b>TOTAL</b>	<b>76 186</b>	<b>42 338</b>	<b>94 402</b>	<b>212 926</b>

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

Les créances liées à l'activité accession ont une échéance de 0 à 3 ans suivant le stade d'avancement.

## NOTE 8 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de sicav de trésorerie. L'encours, au 31 décembre 2023, est de 2310 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché. Les disponibilités sont constituées des encours bancaires en euros pour un montant de 611 529 milliers d'euros.

## NOTE 9 COMPTES DE RÉGULARISATION

Il s'agit essentiellement des intérêts compensateurs (cf. information page 12 de l'annexe). Ceux-ci sont inscrits dans le bilan combiné pour 2475 milliers d'euros aux postes charges à répartir à l'actif et emprunts secteur locatif au passif. Ces intérêts sont comptabilisés au poste de charge «dotations financières» lors de leur paiement.

En milliers d'euros	2023
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	2 475
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	7 219
<b>TOTAL</b>	<b>9 695</b>

# Notes sur le passif du bilan

## NOTE 10 CAPITAUX PROPRES

Au 31 décembre 2023, 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	1 737 598	283 474	2 021 072
AUGMENTATIONS DE CAPITAL	-	-	-
DIVIDENDES VERSÉS ET REÇUS	27	- 269	- 242
VARIATION DE PÉRIMÈTRE	1 306	81	1 387
SORTIE DE PÉRIMÈTRE	51 093	7 330	58 423
RÉSULTAT	21 299	5 504	26 803
<b>SITUATION NETTE AU 31/12/2023</b>	<b>1 811 323</b>	<b>296 121</b>	<b>2 107 444</b>

## NOTE 12 PROVISIONS SUR RISQUES ET CHARGES

	2022	AUGMENTATIONS OU DOTATIONS DE L'EXERCICE	CESSIONS OU REPRISES DE L'EXERCICE	VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE	2023
POUR GROS ENTRETIEN	42 886	13 516	- 13 352	1 583	44 633
AUTRES RISQUES <sup>(1)</sup>	24 912	15 493	- 10 070	742	31 077
POUR CHARGES <sup>(2)</sup>	16 713	2 306	- 3 515	128	15 631
POUR IND. DE RETRAITE	9 460	3 891	- 3 833	401	9 919
<b>TOTAL</b>	<b>93 972</b>	<b>35 206</b>	<b>- 30 771</b>	<b>2 855</b>	<b>101 261</b>

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

(2) Provisions pour charges : Constitué 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	CONCESSION	2023
	EMPRUNTS OBLIGATAIRES	-	14 200	-	35 000
EMPRUNTS CIL	-	-	338 591	-	338 591
EMPRUNTS ETS DE CRÉDIT	55 602	-	5 879 338	-	5 934 940
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	9 840	3 313	113 109	-	126 261
CRÉDITS PROMOTEUR	144 776	15 408	102 619	-	262 803
DÉPÔTS DE GARANTIE LOCATAIRES	-	-	48 030	-	48 030
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	306	-	100 879	945	102 130
<b>TOTAL</b>	<b>210 524</b>	<b>32 921</b>	<b>6 582 566</b>	<b>35 945</b>	<b>6 861 956</b>

Par échéances	A - D'UN AN	A + D'UN AN	A + DE 5 ANS	2023
	EMPRUNTS OBLIGATAIRES	-	-	49 200
EMPRUNTS CIL	14 096	49 455	275 040	338 591
EMPRUNTS ETS DE CRÉDIT	159 244	554 900	5 220 796	5 934 940
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES	29 762	15 299	81 200	126 262
CRÉDITS PROMOTEUR	262 803	-	-	262 803
DÉPÔTS DE GARANTIE LOCATAIRES	21 670	188	26 173	48 030
INTÉRÊTS COURUS SUR EMPRUNTS	101 071	40	1 019	102 130
<b>TOTAL</b>	<b>588 646</b>	<b>619 882</b>	<b>5 653 428</b>	<b>6 861 956</b>

## NOTE 14 DETTES D'EXPLOITATION

	2022	2023
DETTES FOURNISSEURS	204 790	236 943
DETTES FISCALES ET SOCIALES	82 958	99 091
AUTRES DETTES	14 905	25 226
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	190 273	179 496
<b>MONTANT BRUT</b>	<b>492 926</b>	<b>540 755</b>
PROVISIONS	-	-
<b>MONTANT NET</b>	<b>492 926</b>	<b>540 755</b>

Les dettes d'exploitation ont une échéance à moins d'un an. Les produits constatés d'avances (Cf. 6. Produits constatés d'avance, page 10) ont une échéance identique à celle de la livraison de l'immeuble considéré.

# Notes sur le compte de résultat



UN CHIFFRE D'AFFAIRES  
EN PROGRESSION DE

**+ 13,54 %**

## NOTE 15 CHIFFRE D'AFFAIRES

Celui-ci a augmenté de 13,54 % sur l'année 2023 et sa répartition géographique est la suivante :

	GESTION LOCATIVE	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION LIBRE	DIVERS	TOTAL
BRETAGNE	87 143	35 485	-	-	<b>122 628</b>
CENTRE VAL DE LOIRE	65 780	3 114	-	-	<b>68 559</b>
CORSE	1 892	6 528	-	-	<b>11 900</b>
HAUTS-DE-FRANCE	31 781	930	-	-	<b>32 203</b>
ILE-DE-FRANCE	261 132	38 326	39 847	2 475	<b>358 551</b>
NORMANDIE	34 526	2 367	-	-	<b>36 406</b>
NOUVELLE AQUITAINE	96 870	21 161	-	-	<b>100 528</b>
OCCITANIE	43 334	17 040	-	-	<b>45 871</b>
GRAND EST	221	-	-	-	<b>221</b>
PROVENCE ALPES CÔTES D'AZUR	57 456	20 017	6 198	-	<b>93 937</b>
PAYS DE LA LOIRE	50 749	14 747	-	-	<b>59 361</b>
<b>TOTAL</b>	<b>730 884</b>	<b>154 480</b>	<b>43 067</b>	<b>1 735</b>	<b>930 165</b>

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 139 378 milliers d'euros pour l'exercice 2023, et sont composées de 98 095 milliers d'euros de traitements et salaires et de 41 283 milliers d'euros de charges sociales.

### • EFFECTIF MOYEN PAR CATÉGORIE

	2022	2023
CADRES ET ÉQUIVALENTS	602	727
AGENTS DE MAÎTRISE	504	705
EMPLOYÉS, OUVRIERS ET APPRENTIS	446	551
GARDIENS ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES	326	412
PERSONNEL MIS À LA DISPOSITION DE L'ENT.	-	15
<b>TOTAL</b>	<b>1878</b>	<b>2 410</b>

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 80 467 milliers d'euros en 2022 à moins 157 903 milliers d'euros en 2023.

## NOTE 18 RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

	2022	2023
DOTATIONS ET REPRISES	- 2 120	4 817
PLUS ET MOINS-VALUES SUR CESSIONS PATRIMONIALES	32 121	26 068
AUTRES	5 640	8 450
<b>TOTAL</b>	<b>35 641</b>	<b>39 335</b>

## NOTE 19 IMPÔT

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 1 042 milliers d'euros pour l'exercice 2023. 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

<b>RÉSULTAT SOCIAL</b>	<b>- 119</b>
<b>NEUTRALISATIONS</b>	<b>15 773</b>
NEUTRALISATION DES DÉPRÉCIATIONS INTERNES SUR TITRES	1 074
DIVIDENDES	<1 882>
NEUTRALISATION DES DÉPRÉCIATIONS INTERNES INTER-ACTIVITÉS	2 281
NEUTRALISATION DES DÉPRÉCIATIONS INTERNES INTRA-ACTIVITÉS	822
QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT STÉS FISC TRANSPARENTES EX. N	-1 451
QUOTES-PARTS DE RÉSULTAT STÉS FISC TRANSPARENTES EX. N-1	2
+/- VALUES SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS	3
AMORT. +/- VALUES SUR CESSION D'IMMOBILISATIONS	264
<b>RETRAITEMENTS</b>	<b>11 149</b>
ANNULATION DES FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	- 88
ANNULATION DES PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	- 1
HARMONISATION DES AMORTISSEMENTS	11 532
HARMONISATION DES SUBVENTIONS	- 1 312
AUTRES RETRAITEMENTS	1 018
<b>RÉSULTAT COMBINÉ</b>	<b>26 803</b>
DONT PART DES MINORITAIRES	5 504
DONT PART GROUPE	21 299

## NOTE 21 CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT HLM

	2022	2023
RÉSULTAT NET DES SOCIÉTÉS COMBINÉES	97 242	26 803
ELIMINATION DES AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	216 397	242 119
SUBVENTIONS INSCRITES AU COMPTE DE RÉSULTAT	- 28 561	- 30 123
ELIMINATION DES PLUS OU MOINS-VALUES DE CESSION	- 32 121	- 26 010
ELIMINATION DE LA QUOTE-PART DE RÉSULTAT DES MISES EN ÉQUIVALENCE	- 4 623	- 4 285
<b>TOTAL MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>248 334</b>	<b>208 504</b>
REMBOURSEMENT DES EMPRUNTS LOCATIFS DE L'ANNÉE (SAUF RA)	- 202 885	- 187 761
DOTATIONS AUX AMORT. DES CHARGES DIFFÉRÉES - INTÉRÊTS COMPENSATEURS	- 504	- 2 125
<b>TOTAL CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT HLM</b>	<b>44 945</b>	<b>18 617</b>

## NOTE 22 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 781 milliers d'euros en 2023.

## 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 25 ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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

## NOTE 24 ENGAGEMENTS HORS BILAN

	2023
<b>AVALS ET CAUTIONS</b>	<b>454</b>
CONTRE PARTIE PROMESSES D'ACHATS ACCESSION SOCIALE	32
FINANCEMENTS OBTENUS NON MOBILISÉS	202
CONTREPARTIE DES MARCHÉS SIGNÉS ET CONTRE-ENGAGEMENT	292
LOCATIFS	123
GARANTIE D'EMPRUNTS	2
AUTRES ENGAGEMENTS	874
<b>TOTAL ENGAGEMENTS RECUS</b>	<b>1 979</b>
AVALS ET CAUTIONS	743
ENGAGEMENTS SUR ACCESSION SOCIALE	19
ENGAGEMENTS SUR CONSTRUCTION LOCATIF	273
PROMESSES D'ACHAT ACCESSION SOCIALE	32
AUTRES ENGAGEMENTS	675
AUTRES ENGAGEMENTS DONNÉS	10 000
<b>TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS</b>	<b>1 742</b>

## NOTE 26 ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

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

# Périmètre de combinaison

Page 1/5

SOCIÉTÉS	2022				2023			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
<b>GROUPE ARCADE-VYV</b>	<b>Société mère</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>Société mère</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>
ALFI	Globale (IG)	100,00	100,00	100,00	Globale (IG)	100,00	100,00	100,00
AIGUILLON RESIDENCES	Globale (IG)	100,00	98,01	87,96	Globale (IG)	100,00	98,18	88,13
LES AJONCS	Proportionnelle (IP)	34,34	34,34	30,78	Proportionnelle (IP)	34,34	34,34	30,78
COOP D'HLM DE CORSE ARCANSUD	Globale (IG)	100,00	99,84	91,91	Globale (IG)	100,00	99,83	91,97
COO.EFFICIENCE	Mise en équivalence (ME)	29,02	29,02	25,09	Mise en équivalence (ME)	40,60	40,60	25,10
FLOREVIE SCIC HLM	Proportionnelle (IP)	20,50	20,50	19,70	Proportionnelle (IP)	20,49	20,49	19,69
LOGIAL-COOP	Proportionnelle (IP)	33,25	33,25	31,82	Proportionnelle (IP)	33,25	33,25	31,82
HOMY	Mise en équivalence (ME)	35,25	34,00	31,78	Proportionnelle (IP)	34,00	34,00	31,78
LOGIVAM	Proportionnelle (IP)	36,33	36,33	34,91	Proportionnelle (IP)	36,32	36,32	34,90
LOGIS CORSE	Globale (IG)	100,00	88,73	82,20	Globale (IG)	100,00	88,73	82,24
LOGIPOSTEL	Mise en équivalence (ME)	34,65	34,65	31,92	Mise en équivalence (ME)	34,60	34,60	31,89
LA MAISON POUR TOUS	Mise en équivalence (ME)	33,35	33,35	31,41	Mise en équivalence (ME)	33,35	33,35	31,41
NCA	Globale (IG)	100,00	99,52	92,12	Globale (IG)	100,00	99,55	92,16
LA RUCHE HABITAT	Globale (IG)	100,00	89,11	78,27	Globale (IG)	100,00	89,25	78,60
COOP TOIT GIRONDIN	Proportionnelle (IP)	34,32	34,32	32,98	Proportionnelle (IP)	34,22	34,22	32,89
GROUPE ARCADE VYV	Globale (IG)	100,00	100,00	100,00	Globale (IG)	100,00	100,00	100,00
AIGUILLON CONSTRUCTION	Globale (IG)	100,00	93,14	89,64	Globale (IG)	100,00	93,15	89,65
ANTIN RESIDENCES	Globale (IG)	100,00	94,14	92,64	Globale (IG)	100,00	94,15	92,65
COO.PAIRS	Mise en équivalence (ME)	50,00	50,00	28,54	Mise en équivalence (ME)	50,00	50,00	28,56
C.P.H.	Globale (IG)	100,00	96,12	96,10	Globale (IG)	100,00	96,12	96,10
LE FOYER REMOIS	Mise en équivalence (ME)	30,36	30,36	30,36	Mise en équivalence (ME)	30,36	30,36	30,36
SA D'HLM FRANCE LOIRE	Globale (IG)	100,00	99,55	93,49	Globale (IG)	100,00	99,56	93,49
FOYERS DE SEINE ET MARNE	Proportionnelle (IP)	22,23	22,23	20,59	Globale (IG)	100,00	98,48	91,23
HARMONIE HABITAT	Globale (IG)	100,00	75,48	72,53	Globale (IG)	100,00	75,48	72,53
LAESSA	Proportionnelle (IP)	17,18	17,18	16,51	Proportionnelle (IP)	17,18	17,18	16,50
LOIR ET CHER LOGEMENT NEWS LIASSE	Proportionnelle (IP)	20,00	20,00	18,70	Proportionnelle (IP)	20,00	20,00	18,70
MESOLIA HABITAT	Globale (IG)	100,00	59,40	57,07	Globale (IG)	100,00	59,46	57,13
NOREVIE	Proportionnelle (IP)	43,68	43,68	41,98	Proportionnelle (IP)	43,68	43,68	41,98
PARTELIOS HABITAT NEWS LIASSE	Proportionnelle (IP)	20,01	20,01	19,23	Proportionnelle (IP)	20,01	20,01	19,23
S.F.H.E.	Globale (IG)	100,00	98,53	94,27	Globale (IG)	100,00	98,53	94,28
LE FOYER STEPHANAIS IG	Globale (IG)	100,00	81,97	78,77	Globale (IG)	100,00	77,33	74,32
LA VINCENNOISE	Proportionnelle (IP)	49,90	49,90	46,23	Proportionnelle (IP)	49,90	49,90	46,23
ARCADE-VYV NOVE	Globale (IG)	100,00	51,12	51,12	Globale (IG)	100,00	51,12	51,12
NOVE	Mise en équivalence (ME)	49,97	49,97	25,56	Mise en équivalence (ME)	49,97	49,97	25,56
NOVE GESTION	Globale (IG)	100,00	91,60	89,71	Globale (IG)	100,00	91,60	89,71
ARCHE IMMOBILIER	Globale (IG)	100,00	95,00	75,95	Globale (IG)	100,00	95,00	76,48
ARCHE PROMOTION	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	Globale (IG)	100,00	100,00	88,57	Globale (IG)	100,00	99,83	88,68
ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	80,26
PARTELIOS IMMOBILIER	Mise en équivalence (ME)	25,08	25,08	25,08	Mise en équivalence (ME)	25,08	25,08	25,08
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	Globale (IG)	100,00	100,00	89,06	Globale (IG)	100,00	99,00	88,79

## Périmètre de combinaison

SOCIÉTÉS	2022				2023			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SACICAP S.C.C.I. ARCADE	Globale (IG)	100,00	79,88	79,95	Globale (IG)	100,00	80,44	80,50
SAS DU PARC DES CAPUCINES	Globale (IG)	100,00	100,00	93,48	Globale (IG)	100,00	100,00	93,49
SOIKOS SERVICES	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	66,45	44,77
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	Globale (IG)	100,00	100,00	92,85	Globale (IG)	100,00	100,00	92,89
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	Globale (IG)	100,00	100,00	87,03	Globale (IG)	100,00	100,00	87,06
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	Globale (IG)	100,00	100,00	93,56	Globale (IG)	100,00	100,00	93,58
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	Globale (IG)	100,00	100,00	93,56	Globale (IG)	100,00	100,00	93,58
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	Globale (IG)	100,00	100,00	94,03	Globale (IG)	100,00	100,00	94,05
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	Globale (IG)	100,00	100,00	93,33	Globale (IG)	100,00	100,00	93,35
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCI PROPRIANO RESIDENCE A PIANA	Globale (IG)	100,00	100,00	87,03	NC	-	0,00	0,00
SCI GASSIN LA VERNATELLE	Globale (IG)	100,00	100,00	93,33	Globale (IG)	100,00	100,00	93,35
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	Globale (IG)	100,00	100,00	93,33	Globale (IG)	100,00	100,00	93,35
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	Globale (IG)	100,00	100,00	94,03	Globale (IG)	100,00	100,00	94,05
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	Globale (IG)	100,00	100,00	87,03	Globale (IG)	100,00	100,00	87,06
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	Globale (IG)	100,00	100,00	94,22	Globale (IG)	100,00	100,00	94,23
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	Globale (IG)	100,00	100,00	93,09	Globale (IG)	100,00	100,00	93,12
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	Globale (IG)	100,00	100,00	93,33	Globale (IG)	100,00	100,00	93,35
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	Globale (IG)	100,00	100,00	93,33	Globale (IG)	100,00	100,00	93,35
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	Globale (IG)	100,00	100,00	93,33	Globale (IG)	100,00	100,00	93,35
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAVONA	Globale (IG)	100,00	100,00	87,03	Globale (IG)	100,00	100,00	87,06
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	Globale (IG)	100,00	100,00	93,33	Globale (IG)	100,00	100,00	93,35
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	Globale (IG)	100,00	100,00	87,03	Globale (IG)	100,00	100,00	87,06
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	Globale (IG)	100,00	100,00	93,80	Globale (IG)	100,00	100,00	93,81
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCI ST DENIS LES FILLETES	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	46,32	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	46,32
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	Globale (IG)	100,00	51,00	47,17	Globale (IG)	100,00	51,00	47,18
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57
SCCV ACHERES STALINGRAD	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57
SCCV VILLEPINTE EGLISE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57
SCCV VIRY MEDER	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	NC	-	0,00	0,00
SCCV ST OUEN L AUMONE LES BOURSEAUX	Globale (IG)	100,00	100,00	92,59	Globale (IG)	100,00	100,00	92,60
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57	Globale (IG)	100,00	100,00	92,57
SCCV EGLY LOT B	Globale (IG)	100,00	100,00	92,33	NC	-	0,00	0,00
SCCV PUISUEX EN FRANCE ROUTE MARLY	Globale (IG)	100,00	100,00	92,49	Globale (IG)	100,00	100,00	92,50
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	Globale (IG)	100,00	100,00	92,51	Globale (IG)	100,00	100,00	92,52

# Périmètre de combinaison

Page 3/5

SOCIÉTÉS	2022				2023			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	Globale (IG)	100,00	100,00	92,43	Globale (IG)	100,00	100,00	92,45
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	Globale (IG)	100,00	100,00	92,83	Globale (IG)	100,00	100,00	92,84
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,76	Globale (IG)	100,00	100,00	92,77
SCCV SAVIGNY CARNOT	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV SOISY REPUBLIQUE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV SAVIGNY BRIAND	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV LINAS BAS SABLONS	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	Globale (IG)	100,00	100,00	92,74	Globale (IG)	100,00	100,00	92,75
SCCV COURNEUVE RAVEL	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	Globale (IG)	100,00	90,00	85,33	Globale (IG)	100,00	100,00	92,41
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,43	Globale (IG)	100,00	100,00	92,45
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	56,36	Globale (IG)	100,00	100,00	91,70
SCCV VOISINS LA REMISE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	56,36	Globale (IG)	100,00	100,00	91,70
SCCV CHESSY PRE VERNON -CABU	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	Globale (IG)	100,00	100,00	92,54	Globale (IG)	100,00	100,00	92,55
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREAU	Globale (IG)	100,00	100,00	92,99	Globale (IG)	100,00	100,00	92,99
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	Globale (IG)	100,00	60,00	63,72	Globale (IG)	100,00	100,00	91,98
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	Globale (IG)	100,00	100,00	93,14	Globale (IG)	100,00	100,00	93,14
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	56,62	Globale (IG)	100,00	100,00	91,94
SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	92,99
SCCV BUSSY ST GEORGES	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	92,62
SCI LES TERRASSES DE L'ORB	Globale (IG)	100,00	60,00	45,57	Globale (IG)	100,00	60,00	45,89
SNC LES TERRASSES DE MEDECIS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV LE LAVANDOU - ILOT 2	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	37,98	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	38,24
SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCI MONTMORENCY RUE DE LA CHATEIGNERAIE	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCI SIX FOURS LE DOMAINE DE BARRAS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCI PARMANIN RUE DES COUTURES	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCI SAINT AYGULS BOULEVARD BERLIOZ	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	NC	-	0,00	0,00
SCI BORMES LES MIMOSAS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV SAINT DENIS RUE AUGUSTE DELAUNE	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	NC	-	0,00	0,00
SCCV SIX FOURS RUE DES ANCIENS COMBATTANTS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	NC	-	0,00	0,00
SCCV NANTERRE AVENUE GALLIENI	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	37,98	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	38,24
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGENS ROYAL GREEN	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV HYERES ROUTE DE TOULON	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	37,98	NC	-	0,00	0,00
SCCV 483 CLAMART	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV CACHAN 79/85 AV ARISTIDE BRIAND	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50



# Périmètre de combinaison

Page 4/5

SOCIÉTÉS	2022				2023			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCV CLICHY 22/24 RUE DE PARIS	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV ASNIERES BASLY-COCOON	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV ASNIERES VOISIN-BEURIER	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV FREJUS AVENUE HENRI GIRAUD	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV MONTIGNY BOIS DU MANET	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV RUEIL BUZENVAL	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV TREMBLAY RUE FARGE	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV GAGNY BARBUSSE	Globale (IG)	100,00	80,00	60,76	Globale (IG)	100,00	80,00	61,18
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGNES LES TOURS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	NC	-	0,00	0,00
SCCV 436 ROSNY SOUS BOIS KENNEDY	Globale (IG)	100,00	70,00	53,17	Globale (IG)	100,00	70,00	53,53
SCCV BIOT LES SOULLIERES	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	NC	-	0,00	0,00
SCCV 438 POMPONNE LE GRIMPE	Globale (IG)	100,00	70,00	53,17	Globale (IG)	100,00	70,00	53,53
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	Globale (IG)	100,00	100,00	83,93	Globale (IG)	100,00	100,00	84,22
SCCV 440 NOISY LE SEC S6	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER MAR VIVO	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV 446 DRANCY AVENUE ANATOLE FRANCE	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV 449 SERRE CHEVALIER LIEU DIT LES PEYRONS	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	37,98	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	38,24
SCCV 450 NOISIEL COURS DES DEUX PARCS ET DU LUZARD	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	100,00	80,50
SCCV 455 AIX MOULIN DE TESTAS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV 456 ORGEVAL ROUTE DES QUARANTE SOUS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV 458 VITROLLES FONTAINE DU RENARD	Globale (IG)	100,00	100,00	79,94	Globale (IG)	100,00	99,90	80,42
SCCV 459 PIERREFEU REAL MARTIN	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	37,98	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	38,24
SCCV PEYNIER CHEMIN DE LA TREILLE	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	37,98	Proportionnelle (IP)	50,00	50,00	38,24
SCCV 461 LES PAVILLONS PAUL LAFARGUE	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV BEZIERS QUAI 23	Globale (IG)	100,00	100,00	75,99	Globale (IG)	100,00	100,00	76,52
SCCV VAUVENARGUES AVENUE DES MAQUISARDS	Globale (IG)	100,00	100,00	75,99	Globale (IG)	100,00	100,00	76,52
SCCV FONT DE MAUGUIO LOT 10 A	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	51,00	39,00
SCCV SANARY L'ENSOLEILLADE	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	76,52
SCCV LA CADIERE LES TROUS	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	76,52
SCCV CALENZANA RES PIENE D'OLMIA	Globale (IG)	100,00	100,00	87,03	NC	-	0,00	0,00
SCCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	Globale (IG)	100,00	70,00	65,40	Globale (IG)	100,00	70,00	65,42
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	Globale (IG)	100,00	100,00	92,74	Globale (IG)	100,00	100,00	92,77
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	Globale (IG)	100,00	100,00	91,85	Globale (IG)	100,00	100,00	91,87

# Périmètre de combinaison

Page 5/5

SOCIÉTÉS	2022				2023			
	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS	MÉTHODE D'INTÉGRATION	% INTÉGRATION	% CONTRÔLE	% INTÉRÊTS
SCCV BONIFACIO - RES LES TERRASSES DE MONTE LEONE	Globale (IG)	100,00	100,00	87,03	Globale (IG)	100,00	100,00	87,06
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	Globale (IG)	100,00	100,00	93,68	Globale (IG)	100,00	100,00	93,70
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	Globale (IG)	100,00	100,00	91,80	Globale (IG)	100,00	100,00	91,85
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	Globale (IG)	100,00	100,00	92,98	Globale (IG)	100,00	100,00	93,01
SCCI FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	Globale (IG)	100,00	100,00	94,03	Globale (IG)	100,00	100,00	94,05
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	Globale (IG)	100,00	100,00	94,15	Globale (IG)	100,00	100,00	94,16
SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	94,16
SCCV AJACCIO - RESIDENCE U CANDELLU	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	91,87
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	93,10
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	93,10
SCCV SANARY CONFERENCE BRS	NC	-	0,00	0,00	Globale (IG)	100,00	100,00	94,25
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA	Globale (IG)	100,00	100,00	89,14	Globale (IG)	100,00	100,00	89,20
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	Globale (IG)	100,00	100,00	88,82	Globale (IG)	100,00	100,00	88,91
SCI REZE NEOPOLIS	Globale (IG)	100,00	100,00	88,82	NC	-	0,00	0,00
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	Globale (IG)	100,00	100,00	89,50
SCI RENNES ARMORIQUE	Globale (IG)	100,00	100,00	88,82	NC	-	0,00	0,00
SCI BOUGUENAI LE CHAMP TOURY	Globale (IG)	100,00	100,00	88,82	NC	-	0,00	0,00
SCI RENNES - CRYSTAL PARC	Globale (IG)	100,00	100,00	88,82	NC	-	0,00	0,00
SCI REZE JAGUERE	Globale (IG)	100,00	100,00	88,82	Globale (IG)	100,00	100,00	88,91
SCI ST AVE BOSSUET	Globale (IG)	100,00	70,00	62,25	Globale (IG)	100,00	70,00	62,30
SCI BRUZ - AMASIA	Globale (IG)	100,00	100,00	89,14	Globale (IG)	100,00	100,00	89,20
SCI QUIMPER LINEOSTIC	Globale (IG)	100,00	100,00	88,82	NC	-	0,00	0,00
SCI PLOUZAIN RESISTANCE	Globale (IG)	100,00	100,00	89,14	NC	-	0,00	0,00
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	Globale (IG)	100,00	100,00	89,14	Globale (IG)	100,00	100,00	89,20
SCI RENNES LA MADELEINE	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	NC	-	0,00	0,00
SCCV RENNES GUINES	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	Globale (IG)	100,00	100,00	89,50
SCI COUERON METAIRIE	Globale (IG)	100,00	100,00	89,56	Globale (IG)	100,00	100,00	89,58
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	Globale (IG)	100,00	100,00	89,50
SCCV AURAY KERBERDERY	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	NC	-	0,00	0,00
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	Globale (IG)	100,00	100,00	89,50
SCI CHANTEPIE KERLOGES	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	Globale (IG)	100,00	100,00	89,50
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	Globale (IG)	100,00	100,00	89,56	Globale (IG)	100,00	100,00	89,58
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	Globale (IG)	100,00	100,00	89,47	Globale (IG)	100,00	100,00	89,50
SCI SAINT ROCH	Mise en équivalence (ME)	32,50	32,50	25,98	NC	-	0,00	0,00
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	Globale (IG)	100,00	60,00	49,00	Globale (IG)	100,00	60,00	46,77
SCI TRAPPES - NEW RYTHMIK	Globale (IG)	100,00	100,00	75,95	Globale (IG)	100,00	100,00	76,48
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	Globale (IG)	100,00	100,00	78,42	Globale (IG)	100,00	100,00	78,75
SCI SARAN LES NARCISSES	Globale (IG)	100,00	100,00	78,42	Globale (IG)	100,00	100,00	78,75
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	Globale (IG)	100,00	100,00	93,34	Globale (IG)	100,00	100,00	93,34
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINLOUP	Globale (IG)	100,00	100,00	91,97	Globale (IG)	100,00	100,00	92,00

# POUR ALLER PLUS LOIN ENSEMBLE

## **groupearcadevyv.fr**

Retrouvez l'intégralité du rapport d'activité 2023  
du Groupe Arcade VYV en vous connectant  
sur **www.groupearcadevyv.fr** dans l'onglet Actualités



**Groupe Arcade-VYV**

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

Conception Clémentine Au Bureau