



Groupe ARCADE-VYV

59 Rue de Provence, 75009 PARIS.

SIREN : 850 775 784

SA au capital de 218 960€

COMPTES COMBINES

Exercice clos le 31/12/2024



som mai re

BILAN COMBINE.....	4
COMPTE DE RESULTAT COMBINE.....	5
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE COMBINE	6
ANNEXE AUX COMPTES COMBINES	7
1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	9
1.1 Activité et évolution des opérations	9
1.2 Autres événements marquants de l'exercice.....	9
2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE COMBINAISON	10
2.1 Référentiel comptable.....	10
2.2 Modalités de combinaison	10
a. Méthodes de combinaison	10
b. Devise de combinaison et date de clôture	10
2.3 Méthodes et règles d'évaluation	11
a. Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières.....	11
b. Stocks et en-cours de production	11
c. Provisions pour dépréciation des stocks.....	11
d. Créances.....	12
e. Provisions pour risques et charges	12
f. Produits constatés d'avance	12
g. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités.....	12
h. Impôts différés	12
i. Engagements de retraite.....	13
j. Homogénéité et retraitements	13
k. Informations sectorielles	13
2.4 Traitement de l'écart de première combinaison	15

2.5 Périmètre de combinaison	16
NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN.....	18
Note 1 Immobilisations Incorporelles.....	18
Note 2 Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport	18
Note 3 Autres Immobilisations Corporelles.....	19
Note 4 Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence.....	19
Note 5 Autres Immobilisations Financières	20
Note 6 Stock et Travaux en cours	20
Note 7 Créances clients	21
Note 8 Valeurs mobilières de placement et disponibilités.....	21
Note 9 Comptes de régularisation.....	22
NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN	23
Note 10 Capitaux propres.....	23
Note 11 Tableau de Variation de la Situation Nette.....	23
Note 12 Provisions sur risques et charges	23
Note 13 Emprunts et dettes financières.....	24
Note 14 Dettes d'exploitation	25
NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT	26
Note 15 : Chiffre d'Affaires	26
Note 16 Charges de personnel et effectif.....	26
Note 17 Résultat financier	27
Note 18 Résultat exceptionnel	27
AUTRES INFORMATIONS.....	28
Note 19 Impôt.....	28
Note 20 Tableau d'analyse du passage du résultat social au résultat combiné.....	28
Note 21 Capacité d'autofinancement HLM	29
Note 22 Honoraires des commissaires aux comptes.....	29
Note 23 Parties liées	29
Note 24 Engagements Hors Bilan	29
Note 25 Activités de la société en matière de recherche et de développement	30
Note 26 Evénements postérieurs à la clôture	30
ANNEXE 1 PERIMETRE DE COMBINAISON.....	32

Bilan combiné

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024			31/12/2023
		Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles	Note 1	103 540	49 246	54 294	49 838
Immobilisations corporelles	Note 2	13 847 476	3 805 220	10 042 256	9 003 908
Autres immobilisations corporelles	Note 3	148 645	83 636	65 009	57 390
Titres des sociétés ME	Note 4	110 394	-	110 394	106 344
Autres immobilisations financières	Note 5	163 165	62 343	100 822	102 678
Actif immobilisé		14 373 220	4 000 446	10 372 774	9 320 158
Stocks	Note 6	201 353	4 079	197 274	239 590
Clients et comptes rattachés	Note 7	174 971	9 017	165 954	194 666
Clients douteux	Note 7	84 770	61 019	23 751	18 260
Autres créances		337 579	3 203	334 375	291 754
Disponibilités et VMP	Note 8	568 774	-	568 774	613 839
Actif circulant		1 367 448	77 318	1 290 130	1 358 109
Comptes de régularisation	Note 9	11 551	-	11 551	9 695
TOTAL		15 752 219	4 077 764	11 674 455	10 687 961

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	Note 10	219	219
Réserves		2 271 895	2 080 422
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>		391 357	290 615
Résultat		30 585	26 803
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>		7 442	5 504
Situation nette	Note 11	2 302 699	2 107 444
Subventions d'investissement locatif		1 071 172	998 857
Autres fonds propres		77 664	77 688
Capitaux propres		3 451 535	3 183 988
Provisions pour gros entretiens		45 103	44 633
Provisions pour risques et charges		62 034	56 628
Provisions pour risques et charges	Note 12	107 137	101 261
Emprunts activité locative	Note 13	7 371 683	6 582 567
Emprunts activité accession	Note 13	152 664	243 445
Emprunts activité concession	Note 13	35 945	35 945
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Note 14	159 834	135 263
Dettes fiscales et sociales	Note 14	93 900	99 091
Dettes sur immobilisations	Note 14	105 100	101 681
Autres dettes	Note 14	35 566	25 226
Dettes		7 954 692	7 223 216
Produits constatés d'avance	Note 14	161 091	179 496
TOTAL		11 674 455	10 687 961

Compte de résultat combiné

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'opérations de promotion		162 166	191 487
Loyers		773 827	679 887
Produits d'exploitation bancaire		18 028	17 020
Autres prestations		34 037	41 771
Chiffres d'affaires net	Note 15	988 059	930 165
Production stockée	-	41 221	28 980
Production immobilisée		29 498	18 382
Subvention d'exploitation et d'investissement		38 544	35 757
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges		67 159	52 825
Autres produits		7 128	2 948
Produits d'exploitation		1 089 166	1 011 097
Charges sur opérations de promotion		117 208	153 459
Variation stock promotion	-	10 635	4 791
Travaux sur immeubles de rapport		105 226	98 070
Autres achats et charges externes		109 078	91 471
Impôts, taxes et versements assimilés		97 788	85 981
Salaires et traitements	Note 16	104 357	98 095
Charges sociales	Note 16	47 894	41 283
Dotation aux amortissements		274 616	238 807
Dotation aux provisions pour gros entretien		14 781	14 875
Dotation aux provisions sur créances clients		27 218	17 762
Autres dotations aux provisions		20 205	19 599
Autres charges		13 012	14 358
Charges d'exploitation		920 748	868 970
Résultat d'exploitation		168 418	142 128
Produits financiers de placement		18 380	14 893
Reprise sur provisions et transfert de charges		518	643
Produits financiers		18 898	15 536
Dotations financières		223	513
Intérêts et charges financières		231 421	172 926
Charges financières		231 644	173 439
Résultat financier	Note 17	- 212 746	- 157 903
Produits sur opération de gestion		48 061	35 694
Produits sur opération de capital		90 395	60 836
Reprise sur provisions et transfert de charges		5 077	10 550
Produits exceptionnels		143 532	107 081
Charges sur opération de gestion		29 064	27 244
Charges sur opération de capital		37 012	34 768
Dotations exceptionnelles aux amortissements		4 692	5 733
Charges exceptionnelles		70 768	67 746
Résultat exceptionnel	Note 18	72 764	39 335
Impôts sur les bénéfices	Note 19	- 1 954	- 1 042
Résultat des sociétés mises en équivalence	Note 4	4 103	4 285
Résultat net	Note 20	30 585	26 803
Résultat net - Part Groupe		23 143	21 299
Résultat net - Part des Minoritaires		7 442	5 504

Tableau de flux de trésorerie combiné

En milliers d'euros	2024	2023
Marge brute d'autofinancement	220 306	209 727
Dividendes reçus des mises en équivalence	284	221
Variation du BFR lié à l'activité	32 002	31 173
Flux net généré par l'activité	252 592	241 121
Acquisition d'immobilisations	- 718 183	- 678 397
Cession d'immobilisations	91 205	72 419
Incidence des variations de périmètre	- 1 817	16 576
Total flux net lié aux opérations d'investissement	- 628 795	- 589 402
Dividendes versés par la société mère	- 200	27
Dividendes versés aux minoritaires	- 282	- 269
Augmentations (réductions) de capital	601	5 051
Subventions d'investissements reçues	54 991	57 622
Emissions d'emprunts	657 903	703 741
Remboursements d'emprunts	- 345 345	- 357 194
Total flux net lié aux opérations de financement	367 669	408 977
Incidences liées aux changements de méthodes de consolidation et autres opérations	41 663	-
Variation de trésorerie	33 129	60 696
Trésorerie d'ouverture	351 036	290 340
Trésorerie de clôture	384 165	351 036

Au 31 décembre 2024, le montant de la trésorerie passive s'élève à 184 610 milliers d'euros. Ce montant fait partie de la trésorerie de clôture présenté dans ce tableau.

ANNEXE AUX COMPTES COMBINES

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 163 entités au 31/12/2024 :

Une holding

Une SACICAP

Seize ESH

Quinze coopératives

Une association

Huit structures de mutualisation

Quatre sociétés immobilières

Deux sociétés de projet

Cent quinze sociétés de construction-vente

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 Activité et évolution des opérations

Sur 2024, Le Groupe a livré 4 320 nouveaux logements et mis en chantier 4 470 logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à 215 185 logements ou équivalents.

Les entités du pôle social ont attribué 15 356 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et logent plus de 402 000 personnes.

L'effectif du Groupe est désormais de 3 278 collaborateurs.

Le résultat combiné s'élève à 31 M€, contre 27 M€ en 2023, en hausse de 4 millions d'euros entre 2023 et 2024. Le résultat financier se détériore de 55 millions sur la période, impact partiellement compensé par une amélioration de 26 millions du résultat d'exploitation et de 33 millions du résultat exceptionnel qui ramène la hausse du résultat net à 4 millions entre 2023 et 2024.

1.2 Autres événements marquants de l'exercice

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 côtés 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 a accéléré la croissance de son chiffre d'affaires locatif (+ 14%). Malgré les difficultés, les sociétés du Groupe ont continué à produire du logement locatif social (4 320 logements livrés en 2024) 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). Le chiffre d'affaires total augmente de 6%, pénalisé par la promotion dont le chiffre d'affaires baisse de 15 % pour s'établir à 162 millions contre 191 millions en 2023.

2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES 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)). L'arrêté du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation, sera mise en application à partir du 1^{er} janvier 2026.

2.2 Modalités de combinaison

a. 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 filiales de type SCI/SCCV, dont l'opération est livrée (Notion de stock classé en achevé) ayant un stock inférieur à 500 K€, et dont le total bilan est inférieur à 750 k€ et sans provision sont éliminées du périmètre de plein droit.

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.

b. 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. i.**

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. 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.

h. 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 de plein droit d'impôts sur les sociétés.

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

i. 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 ».

j. 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.

k. 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 réglementation comptable. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

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

Pour le Parc Neuf - En collectif			
Composant	% associé	Durée d'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		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 § 2.1 et § 2.2.a, 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 :

- AIGUILLON EST,
- EVOLEA,
- COOP KREMLIN BICETRE HABITAT,
- GROUPE SOIKOS,
- SCCV CASTELNAU EUREKA.

Ont changé de méthode d'intégration :

- La société LOGIVAM est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale,
- La société NOREVIE est passée de l'intégration proportionnelle à l'intégration globale.

Ont fusionnées :

- Les entités COPAIR et la SCI PLOUHINEC – LES HAUTS DU PORT,
- Les entités COPAIR et la SCI ST AVE BOSSUET.

Sont sorties du périmètre de consolidation :

- SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI,
- SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL,
- SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3,
- SCI GASSIN LA VERNATELLE,
- SCCV FABREGUES ECO-PARC 4,
- SCCV MONTICELLO SAN ROCCO,
- SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET,
- SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES,
- SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2,
- SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS,
- SCCV CONFLANS D. CLEMENT 53,
- SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4,
- SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1,
- SCCV PUISUEX EN FRANCE ROUTE MARLY,
- SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD,
- SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND,
- SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS,
- SCCV SAVIGNY CARNOT,
- SCCV SOISY REPUBLIQUE,

- SCCV LE PLESSIS MARECHALE,
- SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA,
- SCI REZE JAGUERE,
- SCI BRUZ – AMASIA,
- SCI CARQUEFOU FLEURIALE,
- SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU,
- SCI SARAN LES NARCISSES,
- SCCV LE LAVANDOU – ILOT 2,
- SCI PARMAIN RUE DES COUTURES,
- SCI BORMES LES MIMOSAS,
- SCCV FREJUS AVENUE HENRI GIRAUD,
- SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS,
- SCCV 443 LA SEYNE SUR MER MAR VIVO,
- SCCV 449 SERRE CHEVALIER LIEU DIT LES PEYRONS,
- SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER,
- SCCV 455 AIX MOULIN DE TESTAS.

NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN

Note 1 Immobilisations Incorporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2023	Augmentations ou dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Cession de l'exercice	Virement	Variation de périmètre	31/12/2024
Frais de recherche et développement	-	65	-	-	-	-	65
Amortissements	-	-	-	-	-	-	-
Montant Net	-	65	-	-	-	-	65
Baux Emphytéotiques	67 767	1 799	-	334	3 452	1 528	74 210
Amortissements	-	26 484	-	334	-	213	28 979
Montant Net	41 283	818	-	-	3 452	1 314	45 231
Autres immobilisations incorporelles	24 946	3 310	-	727	233	1 969	29 265
Amortissements et Provisions	-	16 391	-	727	-	1 460	20 267
Montant Net	8 555	167	-	-	233	509	8 998
TOTAL	49 838	586	-	-	3 219	1 823	54 294

Note 2 Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport

En milliers d'euros	31/12/2023	Augmentations ou dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Cession de l'exercice	Virement	Variation de périmètre	31/12/2024
Terrains	1 300 091	16 219	-	7 232	105 362	70 126	1 484 567
Provisions	-	12 624	2 066	59	-	1 278	12 307
Montant Net	1 287 467	15 690	2 066	7 173	105 362	68 848	1 472 260
Constructions	10 176 982	109 914	-	85 883	511 324	818 392	11 530 729
Amortissements et Provisions	-	3 294 930	1 723	56 809	0	287 346	3 788 591
Montant Net	6 882 052	154 932	1 723	29 074	511 324	531 046	7 742 138
Immeubles de rapport en cours	834 611	572 721	-	169	611 335	34 035	829 863
Provisions	-	3 400	861	-	-	17	4 323
Montant Net	831 211	570 954	861	169	611 335	34 018	825 540
Avances	3 178	833	-	1 839	367	512	2 318
Provisions	-	-	-	-	-	-	-
Montant Net	3 178	833	-	1 839	367	512	2 318
TOTAL	9 003 908	432 546	4 649	38 255	4 983	634 424	10 042 256

Note 3 Autres Immobilisations Corporelles

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

En milliers d'euros	31/12/2023	Augmentations ou dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Cession de l'exercice	Virement	Variation de périmètre	31/12/2024
Autres Constructions	87 331	3 034	-	3 512	5 769	7 068	99 690
Amortissements et Provisions	- 42 315	- 5 000	-	3 120	-	3 513	- 47 708
Montant Net	45 017	1 967	-	392	5 769	3 555	51 982
Installations Techniques Matériels et Outillages	1 358	34	-	45	37	171	1 481
Amortissements et Provisions	- 1 204	- 55	-	21	-	16	- 1 254
Montant Net	154	21	-	24	37	155	227
Autres Immobilisations Corporelles	43 700	3 855	-	2 356	294	1 982	47 474
Amortissements et Provisions	- 31 481	- 3 790	26	2 189	-	1 618	- 34 674
Montant Net	12 219	65	26	167	294	363	12 800
TOTAL	57 390	1 922	26	583	6 026	4 073	65 009

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

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
LE FOYER REMOIS	71 777	71 517
LA MAISON POUR TOUS	29 818	29 818
LOGIPOSTEL	2 512	2 615
PARTELIOS IMMOBILIER	447	374
COO.PAIRS	175	175
COO.EFFICIENCE	6	6
NOVE	5 117	1 839
AIGUILLON EST	60	-
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	483	-
TOTAL	110 394	106 344

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
LE FOYER REMOIS	544	824
LA MAISON POUR TOUS	-	871
LOGIPOSTEL	- 103	-
PARTELIOS IMMOBILIER	72	96
NOVE	3 278	2 494
AIGUILLON EST	- 8	-
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	320	-
TOTAL	4 103	4 285

Note 5 Autres Immobilisations Financières

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2023
	Bruts	Prov.	Nets	Nets
EVOLEA	-	-	-	6 853
Procivis Immobilier	-	-	-	3 652
Foncière Procivis	-	-	-	3 000
SCI Foncière Croix Rouge Française	1 058	-	1 058	1 058
Société Locale d'Epargne – Economie Locale	3 037	-	3 037	2 091
Crédit coopératif BFCC	745	-	745	535
Caution Mutuelle	418	-	418	418
COO.SOL	-	-	-	336
GASPAR	-	-	-	320
ARKEA	491	-	491	172
Coalia Habitat	100	-	100	100
Autres	70 299	- 61 975	8 324	1 314
TOTAL	76 148	- 61 975	14 173	19 848

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2023
	Bruts	Prov.	Nets	Nets
Autres immobilisations financières				
Prêts dont activités missions sociales	71 918	- 84	71 834	71 549
Créances rattachées à des participations	4 374	-	4 374	4 716
Autres immobilisations financières	10 538	- 284	10 254	6 545
Intérêts courus sur créances et prêts	187	-	187	19
TOTAL	87 017	- 368	86 648	82 830
TOTAL	163 165	- 62 343	100 822	102 678

Note 6 Stock et Travaux en cours

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

Nous avons trois cent soixante-quatre lots achevés non vendus en stock au 31/12/2024 dont deux cent trente-quatre temporairement loués en PSLA.

Note 7 Créances clients

En milliers d'euros	Accession sociale	Accession Libre	Locatif	31/12/2024	31/12/2023
Créances	54 429	34 202	86 341	174 971	198 619
Provisions	-	-	9 017	9 017	3 952
Montant Net	54 429	34 202	77 324	165 954	194 666
Clients douteux	-	86	84 684	84 770	71 046
Provisions	-	86	60 933	61 019	52 787
Montant Net	-	-	23 751	23 751	18 260
Total	54 429	34 202	101 075	189 706	212 926

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. Au 31 décembre 2024, les valeurs mobilières de placement s'élèvent à 1 887 milliers d'euros, correspondant à la valeur de marché.

Les disponibilités s'élèvent à 566 887 milliers d'euros.

Note 9 Comptes de régularisation

Il s'agit essentiellement des intérêts compensateurs (Cf. §2.3. K.).

Ceux-ci sont inscrits dans le bilan combiné pour 2 761 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	31/12/2024	31/12/2023
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 761	2 475
Charges constatées d'avance	8 789	7 219
TOTAL	11 551	9 695

NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

Note 10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2024, 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

En milliers d'euros	Part Groupe		Part hors Groupe		TOTAL
Montant Début d'exercice	1 811 323		296 121		2 107 444
Dividendes versés et reçus	-	200	-	282	482
Variation de périmètre	27 902		4 372		32 274
Sortie de périmètre	41 730		91 148		132 878
Résultat	23 143		7 442		30 585
Situation nette au 31/12/2024	1 903 898		398 801		2 302 699

Note 12 Provisions sur risques et charges

En milliers d'euros	31/12/2023	Augmentations ou dotations de l'exercice	Cessions ou reprises de l'exercice	Variations de périmètre	31/12/2024
Pour Gros Entretien	44 633	14 781	-	15 707	45 103
Autres Risques (1)	31 077	9 503	-	10 082	30 993
Pour Charges (2)	15 631	3 772	-	4 529	20 300
Pour Ind. de retraite	9 919	4 094	-	3 624	10 740
Total	101 261	32 151	-	33 942	107 137

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

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

Note 13 Emprunts et dettes financières

➤ Par activités :

En milliers d'euros	Accession Sociale	Accession Libre	Locatif	Concession	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires		14 200		35 000	49 200	49 200
Emprunts CIL			357 692		357 692	338 591
Emprunts Ets de Crédit	38 854		6 629 042	-	6 667 895	5 934 940
Emprunts et dettes financières diverses	2 261	2 030	116 295	-	120 586	126 261
Crédits Promoteur	84 948	10 294	89 368	-	184 610	262 803
Dépôts de Garantie Locataires	52		53 609	-	53 661	48 030
Intérêts Courus sur Emprunts	25		125 678	945	126 648	102 130
Total emprunts et dettes financières	126 140	26 524	7 371 683	35 945	7 560 292	6 861 956

➤ Par échéances :

En milliers d'euros	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	31/12/2024
Emprunts obligataires			49 200	49 200
Emprunts CIL	28 154	54 212	275 327	357 692
Emprunts Ets de Crédit	220 416	613 275	5 834 204	6 667 895
Emprunts et dettes financières diverses	30 767	9 063	80 755	120 586
Crédits Promoteur	184 610	-	-	184 610
Dépôts de Garantie Locataires	12 172	-	41 489	53 661
Intérêts Courus sur Emprunts	122 363	3 474	810	126 648
Total emprunts et dettes financières	598 483	680 023	6 281 786	7 560 292

Note 14 Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	264 934	236 943
Dettes fiscales et sociales	93 900	99 091
Autres dettes	35 566	25 226
Produits constatés d'avance	161 091	179 496
Total autres passifs à court terme	555 491	540 755

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

Les produits constatés d'avances (Cf. 2.3.f) ont une échéance identique à celle de la livraison de l'immeuble considéré.

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Note 15 : Chiffre d’Affaires

Le chiffre d’affaires passe de 930 165 milliers en 2023 à 988 059 milliers d’euros en 2024 soit une variation de +6 %.

La répartition géographique du chiffre d’affaires est la suivante :

En milliers d'euros	Nouvelle Aquitaine	Bretagne	Centre Val de Loire	Corse	Ile de France	Occitanie	Grand Est	PACA Rhône Alpes	Hauts de France	Pays de Loire	Normandie	TOTAL
Gestion locative	99 516	102 999	69 496	1 963	276 005	45 906	226	72 542	77 172	42 465	35 929	824 220
Accession sociale	4 870	29 297	1 902	4 242	33 543	18 026	-	9 267	2 588	-	428	111 675
Accession privée	-	-	-	-	33 149	5 748	-	9 352	-	-	-	48 249
Divers	-	-	-	-	3 916	-	-	-	-	-	-	3 916
Total	104 387	132 296	71 398	6 205	346 613	69 680	226	91 160	79 761	42 037	44 296	988 059

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 152 251 milliers d’euros pour l’exercice 2024, et sont composées de 104 357 milliers d’euros de traitements et salaires et de 47 894 milliers d’euros de charges sociales.

➤ Effectif moyen par catégorie

	2024	2023
Cadres et équivalents	754	727
Agents de maîtrise	781	705
Employés, Ouvriers et apprentis	574	551
Gardiens et employés d'immeubles	375	412
Personnel mis à la disposition de l'ent.	-	15
Total	2 484	2 410

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 157 903 milliers d’euros en 2023 à moins 212 746 milliers d’euros en 2024.

Note 18 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2024	2023
Dotations et Reprises	385	4 817
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	53 772	26 068
Autres	18 608	8 450
TOTAL	72 764	39 335

AUTRES INFORMATIONS

Note 19 Impôt

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 1 954 milliers d'euros pour l'exercice 2024.

Aucune intégration fiscale n'est réalisée au sein du Groupe.

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

Résultat Social	23 528
Neutralisations :	- 2 962
- des dividendes :	- 4 263
- des dépréciations internes sur titres :	7 427
- des dépréciations internes autres que titres :	- 2 386
- des +/- values sur cessions d'immobilisations :	- 3 761
- des amort. +/- values sur cession d'immobilisations :	264
- des quotes-parts de résultat Stés Fisc Transparentes :	- 243
Retraitements :	10 020
- annulation des frais d'établissement :	11
- harmonisation des amortissements :	10 993
- harmonisation des subventions :	- 1 070
- autres retraitements :	86
Résultat Combiné	30 585
Dont part Groupe	23 143
Dont part des minoritaires	7 442

Note 21 Capacité d'autofinancement HLM

En milliers d'euros	2024	2023
Résultat net total des sociétés combinées	30 585	26 803
Elimination des amortissements et provisions	275 660	242 119
Subventions inscrites au compte de résultat	- 30 483	- 30 123
Elimination des plus ou moins values de cession	- 51 353	- 26 010
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 4 103	- 4 285
Total marge brute d'autofinancement	220 306	208 504
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	- 151 031	- 187 761
Dotations aux amort. des charges différées – Intérêts compensateurs	- 99	- 2 125
Capacité d'autofinancement HLM	69 176	18 617

Note 22 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 901 milliers d'euros en 2024.

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 Engagements Hors Bilan

En K €	31/12/2024
Avals et Cautions	363
Contre partie promesses d'achats Accession Sociale	32
Financements obtenus Non Mobilisés	307
Contrepartie des marchés signés et contre-engagement	392
Locatifs	436
Garantie d'emprunts	87
Autres engagements	521
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	2 138
Avals et Cautions	762
Engagements sur accession Sociale	6
Engagements sur construction Locatif	386
Promesses d'achat Accession sociale	32
Autres engagements	659
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 845

Note 25 Activités de la société en matière de recherche et de développement

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

Note 26 Événements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture.

ANNEXE 1

PERIMETRE DE COMBINAISON

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Comptes combinés

ENTITES	2023				2024			
	Méthode	Taux d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
ALFI	IG	100,00	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	100,00
AIGUILLON EST	-	0,00	0,00	0,00	ME	99,88	99,88	92,18
AIGUILLON RESIDENCES	IG	100,00	98,18	88,13	IG	100,00	98,18	88,13
LES AJONCS	IP	34,34	34,34	30,78	IP	34,34	34,34	30,78
COOP D'HLM DE CORSE ARCAUSUD	IG	100,00	99,83	91,97	IG	100,00	99,83	91,96
COO.EFFICIENCE	ME	40,60	40,60	25,10	ME	40,56	40,56	27,28
EVOLEA	-	0,00	0,00	0,00	IP	34,41	34,41	32,17
FLOREVIE SCIC HLM	IP	20,49	20,49	19,69	IP	20,49	20,49	19,69
LOGIAL-COOP	IP	33,25	33,25	31,82	IP	33,25	33,25	31,82
HOMY	IP	34,00	34,00	31,78	IP	34,00	34,00	31,78
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	-	0,00	0,00	0,00	IP	32,65	32,65	30,91
LOGIVAM	IP	36,32	36,32	34,90	IG	100,00	75,31	40,19
LOGIS CORSE	IG	100,00	88,73	82,24	IG	100,00	88,73	82,24
LOGIPOSTEL	ME	34,60	34,60	31,89	ME	34,60	34,60	31,88
LA MAISON POUR TOUS	ME	33,35	33,35	31,41	ME	33,35	33,35	31,41
NCA	IG	100,00	99,55	92,16	IG	100,00	99,54	92,14
LA RUCHE HABITAT	IG	100,00	89,25	78,60	IG	100,00	89,30	78,65
COOP TOIT GIRONDIN	IP	34,22	34,22	32,89	IP	33,94	33,94	32,62
GRUPE ARCADE VYV	IG	100,00	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	100,00
GRUPE SOIKOS	-	0,00	0,00	0,00	IG	100,00	66,31	47,67
AIGUILLON CONSTRUCTION	IG	100,00	93,15	89,65	IG	100,00	93,14	89,64
ANTIN RESIDENCES	IG	100,00	94,15	92,65	IG	100,00	94,14	92,64
COO.PAIRS	ME	50,00	50,00	28,56	ME	50,00	50,00	31,67
C.P.H.	IG	100,00	96,12	96,10	IG	100,00	96,12	96,10
LE FOYER REMOIS	ME	30,36	30,36	30,36	ME	30,36	30,36	30,36
SA d'HLM FRANCE LOIRE	IG	100,00	99,56	93,49	IG	100,00	99,56	93,49
FOYERS DE SEINE ET MARNE	IG	100,00	98,48	91,23	IG	100,00	98,70	91,44
HARMONIE HABITAT	IG	100,00	75,48	72,53	IG	100,00	75,48	72,53
LAESSA	IP	17,18	17,18	16,50	IP	49,07	49,07	43,48
LOIR ET CHER LOGEMENT	IP	20,00	20,00	18,70	IP	20,00	20,00	18,70
MESOLIA HABITAT	IG	100,00	59,46	57,13	IG	100,00	65,91	63,34
NOREVIE	IP	43,68	43,68	41,98	IG	100,00	51,63	49,62
PARTELIOS HABITAT	IP	20,01	20,01	19,23	IP	20,01	20,01	19,23
S.F.H.E.	IG	100,00	98,53	94,28	IG	100,00	98,53	94,27
LE FOYER STEPHANAIS IG	IG	100,00	77,33	74,32	IG	100,00	78,00	74,96
CROIX ROUGE HABITAT	IP	49,90	49,90	46,23	IP	49,97	49,97	46,29
ARCADE-VYV NOVE	IG	100,00	51,12	51,12	IG	100,00	51,12	51,12
NOVE	ME	49,97	49,97	25,56	ME	49,97	49,97	25,56
NOVE GESTION	IG	100,00	91,60	89,71	IG	100,00	91,60	90,24
ARCHE IMMOBILIER	IG	100,00	95,00	76,48	IG	100,00	95,00	76,49
ARCHE PROMOTION	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	IG	100,00	99,83	88,68	IG	100,00	99,89	88,76
ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE	IG	100,00	100,00	80,26	IG	100,00	100,00	80,26
PARTELIOS IMMOBILIER	ME	25,08	25,08	25,08	ME	25,08	25,08	25,08
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	IG	100,00	99,00	88,79	IG	100,00	99,00	88,80
SACICAP S.C.C.I. ARCADE	IG	100,00	80,44	80,50	IG	100,00	80,44	80,51
SAS DU PARC DES CAPUCINES	IG	100,00	100,00	93,49	IG	100,00	100,00	93,48
SOIKOS SERVICES	IG	100,00	66,45	44,77	IG	100,00	66,31	47,67
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	IG	100,00	100,00	92,89	IG	100,00	100,00	92,89
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	IG	100,00	100,00	87,06	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	IG	100,00	100,00	93,58	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	IG	100,00	100,00	93,58	IG	100,00	100,00	93,58
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	IG	100,00	100,00	94,05	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	IG	100,00	100,00	93,35	IG	100,00	100,00	93,35
SCI LE LAVANDOU PUITTS MICHEL	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70
SCI GASSIN LA VERNATELLE	IG	100,00	100,00	93,35	NC	0,00	0,00	0,00
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	IG	100,00	100,00	93,35	IG	100,00	100,00	93,35
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	IG	100,00	100,00	94,05	IG	100,00	100,00	94,04
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	IG	100,00	100,00	93,70	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	IG	100,00	100,00	87,06	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	IG	100,00	100,00	94,23	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	IG	100,00	100,00	93,12	IG	100,00	100,00	93,12
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	IG	100,00	100,00	93,35	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	IG	100,00	100,00	93,35	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	IG	100,00	100,00	93,35	IG	100,00	100,00	93,35
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAVONA	IG	100,00	100,00	87,06	IG	100,00	100,00	87,05
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	IG	100,00	100,00	93,35	IG	100,00	100,00	93,35
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	IG	100,00	100,00	87,06	IG	100,00	100,00	87,05
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	IG	100,00	100,00	93,81	IG	100,00	100,00	93,81
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70
SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	IG	100,00	100,00	93,70	NC	0,00	0,00	0,00
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCI ST DENIS LES FILLETES	IP	50,00	50,00	46,32	IP	50,00	50,00	46,32
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	IG	100,00	51,00	47,18	IG	100,00	51,00	47,17
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	IG	100,00	100,00	92,57	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	IG	100,00	100,00	92,57	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV ACHERES STALINGRAD	IG	100,00	100,00	92,57	IG	100,00	100,00	92,57
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	IG	100,00	100,00	92,57	IG	100,00	100,00	92,57
SCCV VILLEPINTE EGLISE	IG	100,00	100,00	92,57	IG	100,00	100,00	92,57
SCCV ST OUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	IG	100,00	100,00	92,60	IG	100,00	100,00	92,59

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Comptes combinés

ENTITES	2023				2024			
	Méthode	Taux d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	IG	100,00	100,00	92,57	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV PUISUX EN FRANCE ROUTE MARLY	IG	100,00	100,00	92,50	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	IG	100,00	100,00	92,52	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	IG	100,00	100,00	92,45	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	IG	100,00	100,00	92,84	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARE	IG	100,00	100,00	92,77	IG	100,00	100,00	92,77
SCCV SAVIGNY CARNOT	IG	100,00	100,00	92,55	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV SOISY REPUBLIQUE	IG	100,00	100,00	92,55	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV SAVIGNY BRIAND	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV LINAS BAS SABLONS	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	IG	100,00	100,00	92,75	IG	100,00	100,00	92,74
SCCV COURNEUVE RAVEL	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	IG	100,00	100,00	92,55	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	IG	100,00	100,00	92,41	IG	100,00	100,00	92,42
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	IG	100,00	100,00	92,45	IG	100,00	100,00	92,44
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	IG	100,00	100,00	91,70	IG	100,00	100,00	91,79
SCCV VOISINS LA REMISE	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	IG	100,00	100,00	91,70	IG	100,00	100,00	91,79
SCCV CHESSEY PRE VERNON - CABU	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	IG	100,00	100,00	92,55	IG	100,00	100,00	92,54
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREAU	IG	100,00	100,00	92,99	IG	100,00	100,00	92,99
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	IG	100,00	100,00	91,98	IG	100,00	100,00	92,06
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	IG	100,00	100,00	93,14	IG	100,00	100,00	93,14
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	IG	100,00	100,00	91,94	IG	100,00	100,00	92,04
SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES	IG	100,00	100,00	92,99	IG	100,00	100,00	92,99
SCCV BUSSY ST GEORGES	IG	100,00	100,00	92,62	IG	100,00	100,00	92,62
SCI LES TERRASSES DE L'ORB	IG	100,00	60,00	45,89	IG	100,00	60,00	45,89
SNC LES TERRASSES DE MEDECIS	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV LE LAVANDOU - ILOT 2	IP	50,00	50,00	38,24	NC	0,00	0,00	0,00
SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCI MONTMORENCY RUE DE LA CHATEIGNERAIE	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCI SIX FOURS LE DOMAINE DE BARRAS	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCI PARMAN RUE DES COUTURES	IG	100,00	100,00	76,48	NC	0,00	0,00	0,00
SCI BORMES LES MIMOSAS	IG	100,00	100,00	76,48	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV NANTERRE AVENUE GALLIENI	IP	50,00	50,00	38,24	IP	50,00	50,00	38,24
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGENS ROYAL GREEN	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV 483 CLAMART	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV CACHAN 79/85 AV ARISTIDE BRIAND	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV CLICHY 22/24 RUE DE PARIS	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV ASNIERES BASLY-COCOON	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV ASNIERES VOISIN-BEURIER	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV FREJUS AVENUE HENRI GIRAUD	IG	100,00	100,00	76,48	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV MONTIGNY BOIS DU MANET	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV RUEIL BUZENVAL	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV TREMBLAY RUE FARGE	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV GAGNY BARBUSSE	IG	100,00	80,00	61,18	IG	100,00	80,00	61,19
SCCV 436 ROSNY SOUS BOIS KENNEDY	IG	100,00	70,00	53,53	IG	100,00	70,00	53,54
SCCV 438 POMPONNE LE GRIMPE	IG	100,00	70,00	53,53	IG	100,00	70,00	53,54
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	IG	100,00	100,00	84,22	IG	100,00	100,00	84,22
SCCV 440 NOISY LE SEC S6	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	IG	100,00	100,00	76,48	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER MAR VIVO	IG	100,00	100,00	76,48	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV 446 DRANCY AVENUE ANATOLE FRANCE	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV 449 SERRE CHEVALIER LIEU DIT LES PEYRONS	IP	50,00	50,00	38,24	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV 450 NOISIEL COURS DES DEUX PARCS ET DU LUZARD	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	IG	100,00	100,00	80,50	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER	IG	100,00	100,00	80,50	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV 455 AIX MOULIN DE TESTAS	IG	100,00	100,00	76,48	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV 456 ORGEVAL ROUTE DES QUARANTE SOUS	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV 458 VITROLLES FONTAINE DU RENARD	IG	100,00	99,90	80,42	IG	100,00	100,00	80,51
SCCV 459 PIERREFEU REAL MARTIN	IP	50,00	50,00	38,24	IP	50,00	50,00	38,24
SCCV PEYNIER CHEMIN DE LA TREILLE	IP	50,00	50,00	38,24	IP	50,00	50,00	38,24
SCCV 461 LES PAVILLONS PAUL LAFARGUE	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV BEZIERS QUAI 23	IG	100,00	100,00	76,52	IG	100,00	100,00	76,53
SCCV VAUVENARGUES AVENUE DES MAQUISARDS	IG	100,00	100,00	76,52	IG	100,00	100,00	76,53
SCCV FONT DE MAUGUIO LOT 10 A	IG	100,00	51,00	39,00	IG	100,00	51,00	39,01
SCCV SANARY L'ENSOLEILLADE	IG	100,00	100,00	76,52	IG	100,00	100,00	76,53
SCCV LA CADIERE LES TROUS	IG	100,00	100,00	76,52	IG	100,00	100,00	76,53
SCCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	IG	100,00	70,00	65,42	IG	100,00	70,00	65,41
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Comptes combinés

ENTITES	2023				2024			
	Méthode	Taux d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux d'intégration	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	IG	100,00	100,00	92,77	IG	100,00	100,00	92,77
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	IG	100,00	100,00	91,87	IG	100,00	100,00	91,87
SCCV BONIFACIO - RES LES TERRASSES DE MONTE LEONE	IG	100,00	100,00	87,06	IG	100,00	100,00	87,05
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	IG	100,00	100,00	93,70	IG	100,00	100,00	93,70
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	IG	100,00	100,00	91,85	IG	100,00	100,00	91,84
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	IG	100,00	100,00	93,01	IG	100,00	100,00	93,00
SCCI FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	IG	100,00	100,00	94,05	IG	100,00	100,00	94,04
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	IG	100,00	100,00	94,16	IG	100,00	100,00	94,16
SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14	IG	100,00	100,00	94,16	IG	100,00	100,00	94,16
SCCV AIACCIO - RESIDENCE U CANDELLU	IG	100,00	100,00	91,87	IG	100,00	100,00	91,87
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	IG	100,00	100,00	93,10	IG	100,00	100,00	93,09
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS	IG	100,00	100,00	93,10	IG	100,00	100,00	93,09
SCCV SANARY CONFERENCE BRS	IG	100,00	100,00	94,25	IG	100,00	100,00	94,25
SCCV CASTELNAU EUREKA	NC	0,00	0,00	0,00	IG	100,00	60,00	56,57
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA	IG	100,00	100,00	89,20	NC	0,00	0,00	0,00
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	IG	100,00	100,00	88,91	NC	0,00	0,00	0,00
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	IG	100,00	100,00	89,50	IG	100,00	100,00	89,50
SCI REZE JAGUERE	IG	100,00	100,00	88,91	NC	0,00	0,00	0,00
SCI ST AVE BOSSUET	IG	100,00	70,00	62,30	NC	0,00	0,00	0,00
SCI BRUZ - AMASIA	IG	100,00	100,00	89,20	NC	0,00	0,00	0,00
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	IG	100,00	100,00	89,20	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV RENNES GUINES	IG	100,00	100,00	89,50	IG	100,00	100,00	89,50
SCI COUERON METAIRIE	IG	100,00	100,00	89,58	IG	100,00	100,00	89,58
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	IG	100,00	100,00	89,50	IG	100,00	100,00	89,50
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	IG	100,00	100,00	89,50	IG	100,00	100,00	89,50
SCI CHANTEPIE KERLOGES	IG	100,00	100,00	89,50	IG	100,00	100,00	89,50
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	IG	100,00	100,00	89,58	IG	100,00	100,00	89,58
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	IG	100,00	100,00	89,50	IG	100,00	100,00	89,50
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	IG	100,00	60,00	46,77	IG	100,00	60,00	47,09
SCI TRAPPES - NEW RYTHMIK	IG	100,00	100,00	76,48	IG	100,00	100,00	76,49
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	IG	100,00	100,00	78,75	NC	0,00	0,00	0,00
SCI SARAN LES NARCISSES	IG	100,00	100,00	78,75	NC	0,00	0,00	0,00
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	IG	100,00	100,00	93,34	IG	100,00	100,00	93,35
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINLOUP	IG	100,00	100,00	92,00	IG	100,00	100,00	92,01

* IG = Intégration globale ; IP = Intégration Proportionnelle ; ME = Mise en équivalence ; nc = Non consolidée

	Entrée de périmètre
	Exclusion du périmètre liée aux seuils, cf § 2.2.a
	Entité fusionnée

* IG = Intégration globale ; IP = Intégration Proportionnelle ; ME = Mise en équivalence ; nc = Non consolidée

* IG = Intégration globale ; IP = Intégration Proportionnelle ; ME = Mise en équivalence ; nc = Non consolidée



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

groupearcadevyv.fr

