



groupe  
Arcade  
vyv

Rapport financier 2025  
GROUPE ARCADE-VYV

# Comptes combinés

Exercice clos le 31/12/2025

Groupe Arcade-VYV  
59 Rue de Provence, 75009 Paris  
SIREN : 850 775 784

# Sommaire

<i>Bilan combiné</i> .....	4
<i>Compte de résultat combiné</i> .....	6
<i>Tableau de flux de trésorerie combiné</i> .....	8
<b>Annexe aux comptes combinés</b> .....	<b>9</b>
Introduction .....	10
1. Faits significatifs de l'exercice .....	10
1.1. Activité et évolution des opérations .....	10
1.2. Autres événements marquants de l'exercice .....	11
2. Principes comptables et règles de consolidation .....	12
2.1. Référentiel comptable .....	12
2.2. Modalités de consolidation .....	15
2.2.1. Méthodes de consolidation .....	15
2.2.2. Devise de consolidation et date de clôture .....	16
2.3. Méthodes et règles d'évaluation .....	16
2.3.1. Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières .....	16
2.3.2. Stocks et en-cours de production .....	16
2.3.3. Provisions pour dépréciation des stocks .....	17
2.3.4. Créances .....	17
2.3.5. Provisions pour risques et charges.....	17
2.3.6. Produits constatés d'avance .....	17
2.3.7. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités.....	17
2.3.8. Impôts différés .....	18
2.3.9. Engagements de retraite .....	18
2.3.10. Homogénéité et retraitements .....	18
2.3.11. Informations sectorielles.....	18
2.4. Traitement de l'écart de première consolidation .....	20
2.5. Périmètre de consolidation .....	21
Notes sur le bilan.....	23
Note 1 - Mouvements des postes de l'actif immobilisé.....	23
Note 2 - Amortissements .....	24
Note 3 - Dépréciations et provisions .....	25
Note 4 - Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence .....	25
Note 5 - Etat des créances .....	26
Note 6 - Valeurs mobilières de placement et disponibilités .....	27
Note 7 - Charges à répartir et charges constatées d'avance.....	27
Note 8 - Capitaux propres .....	27
Note 9 - Tableau de Variation des capitaux propres .....	27
Note 10 - Dettes .....	28
Note 10.1 - Etat des dettes .....	28
Note 10.2 Emprunts et dettes financières par activité .....	28
Note 11 - Développement du passif.....	29
Notes sur le compte de résultat .....	30
Note 12- Produits d'activités .....	30
Note 13 - Charges de personnel et effectif.....	30
Note 14 - Résultat financier.....	30

Note 15 - Résultat exceptionnel.....	31
Autres informations .....	32
Note 16 - Impôt .....	32
Note 17 - Tableau d'analyse du passage du résultat social au résultat consolidé .....	32
Note 18 - Capacité d'autofinancement HLM.....	32
Note 19 - Honoraires des commissaires aux comptes.....	33
Note 20 - Parties liées .....	33
Note 21 - Engagements hors bilan .....	33
Note 22 - Activités de la société en matière de recherche et de développement .....	33
Note 23 - Evénements postérieurs à la clôture.....	34

<b>Annexe 1 Périmètre de combinaison Exercice clos le 31/12/2025 .....</b>	<b>35</b>
--	-----------

# Bilan combiné

## Fiche 2.1 – Actif

Actif ( en K€ )	Exercice 31/12/2025			Exercice 31/12/2024	
	Valeur brute	Amortissements	Dépréciations	Net	Net
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>194 630</b>	<b>-54 011</b>	<b>-795</b>	<b>139 825</b>	<b>54 294</b>
Frais d'établissements	0	0		0	65
Baux long terme et droits d'usufruit	81 340	-31 626		49 714	45 231
Autres (1)	113 290	-22 385	-795	90 110	8 998
<b>Terrains et constructions</b>	<b>13 824 277</b>	<b>-3 975 071</b>	<b>-30 739</b>	<b>9 818 467</b>	<b>9 216 716</b>
Terrains nus	16 104		-2 082	14 022	12 326
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 558 648			1 558 648	1 459 925
Agencements et aménagements de terrains	135	-13		122	10
Constructions locatives (sur sol propre)	10 157 213	-3 355 128	-28 437	6 773 648	6 294 521
Constructions locatives sur sol d'autrui	762 353	-211 223	-219	550 910	532 915
Autres ensembles immobiliers	1 329 824	-408 707		921 117	917 020
<b>Autres immobilisations corporelles</b>	<b>182 841</b>	<b>-80 946</b>	<b>-136</b>	<b>101 759</b>	<b>65 009</b>
Bâtiments et installations administratifs	129 972	-43 959		86 012	51 982
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	52 869	-36 987	-136	15 747	13 027
Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0			0	0
<b>Immobilisations corporelles en cours</b>	<b>1 480 338</b>		<b>-7 766</b>	<b>1 472 572</b>	<b>825 540</b>
Terrains	171 861		-17	171 844	145 499
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	1 294 632		-7 750	1 286 883	677 622
Avances et acomptes versés sur commandes	13 845			13 845	2 418
<b>Immobilisations financières</b>	<b>263 791</b>		<b>-62 484</b>	<b>201 307</b>	<b>211 214</b>
Participations - Apports, avances	70 583		-62 052	8 511	7 899
Créances rattachées à des participations	5 322			5 322	4 374
Titres immobilisés (droit de créance)	4 672		-5	4 668	6 274
Prêts participatifs	4 296		-358	3 939	3 392
Autres	46 428		-69	46 358	78 695
Intérêts courus	293			293	187
Titres mis en équivalence	132 216			132 216	110 393
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>15 945 877</b>	<b>-4 110 028</b>	<b>-101 919</b>	<b>11 733 929</b>	<b>10 372 773</b>
<b>Stocks et en-cours</b>	<b>166 278</b>		<b>-7 293</b>	<b>158 985</b>	<b>197 274</b>
Terrains à aménager	4 685		-1 757	2 928	4 613
Immeubles en cours	115 316		-4 321	110 995	137 906
<b>Immeubles achevés</b>	<b>46 277</b>		<b>-1 215</b>	<b>45 062</b>	<b>54 756</b>
Immeubles disponible à la vente	7 013		-1 001	6 012	9 636
Temporairement loués	38 817			38 817	44 702
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	194		-193	1	153
Approvisionnements	252		-22	230	264
<b>FOURNISSEURS DEBITEURS</b>	<b>11 223</b>		<b>-150</b>	<b>11 074</b>	<b>11 785</b>
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>742 835</b>		<b>-77 997</b>	<b>664 838</b>	<b>435 917</b>
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>260 997</b>		<b>-77 997</b>	<b>183 000</b>	<b>189 706</b>
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	72 879		-48 421	24 459	46 359
Créances sur acquéreurs	68 691		-12	68 679	85 135
Clients - autres activités	4 849		-53	4 796	9 143
Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	27		-28	0	46
Clients douteux ou litigieux	88 343		-29 484	58 859	23 751
Produits non encore facturés	26 208			26 208	25 272
Autres	60 112			60 112	56 295
Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	421 726			421 726	189 916
<b>Créances diverses</b>	<b>81 500</b>		<b>-4 220</b>	<b>77 279</b>	<b>76 380</b>
Sociétés Civiles Immobilières	6 600		-506	6 094	8 597
Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E	17 992			17 992	18 395
Débiteurs divers	53 090		-2 931	50 160	42 370
Opérations pour le compte de tiers	2 547		-173	2 373	4 947
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	97			97	102
Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	1 174		-611	564	1 969
<b>VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT</b>	<b>182 420</b>			<b>182 420</b>	<b>1 887</b>
<b>Disponibilités</b>	<b>571 272</b>			<b>571 272</b>	<b>566 887</b>
Valeur à l'encaissement	4			4	1
Compte au Trésor	6 354			6 354	25 500
Comptes de placement court terme	226 126			226 126	184 839
Intérêts courus à recevoir	3 282			3 282	2 901
Banques, établissements financiers et assimilés	335 498			335 498	353 734
Caisse, régies d'avances et accreditifs	7			7	11
Charges constatées d'avance	9 293			9 293	8 789
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 764 821</b>		<b>-89 661</b>	<b>1 675 161</b>	<b>1 298 920</b>
<b>Charges à répartir sur plusieurs exercices</b>	<b>1 066</b>			<b>1 066</b>	<b>2 761</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>17 711 764</b>	<b>-4 110 028</b>	<b>-191 580</b>	<b>13 410 156</b>	<b>11 674 455</b>

## Fiche 2.2 – Passif

	Exercice 31/12/2025		Exercice 31/12/2024
<b>Passif ( en K€ )</b>			
<b>Capital, Dotations et Réserves</b>		<b>2 001 368</b>	<b>1 968 956</b>
<b>Capital</b>		<b>46 804</b>	<b>46 804</b>
Capital (actions simples)		219	219
Primes d'émissions, de fusion et d'apport		46 159	46 159
Ecart de réévaluation		426	426
<b>Réserves</b>		<b>1 954 563</b>	<b>1 922 152</b>
Réserve légale		13 376	13 818
Réserves consolidées		-827 728	-284 186
Réserves statutaires ou contractuelles		442 725	447 977
Réserves - Activité agréée		9	9
Réserves sur cessions immobilières		525 441	464 302
Réserves diverses		692 486	723 492
Réserves attribuables aux minoritaires		1 108 254	556 739
<b>Report à nouveau</b>		<b>312 797</b>	<b>303 157</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>		<b>40 564</b>	<b>30 585</b>
<i>dont Résultat de l'exercice - Part des minoritaires</i>		4 661	7 442
	<b>Montant brut</b>	<b>Inscrit au résultat</b>	
<b>Subventions d'investissement</b>	2 433 975	-595 725	<b>1 838 249</b>
<b>Titres participatifs</b>			<b>77 250</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>4 270 228</b>	<b>3 451 535</b>
Provisions pour risque		41 432	30 993
Provisions pour gros entretien		56 056	45 103
Autres provisions pour charges		34 969	31 041
<b>PROVISIONS</b>		<b>132 456</b>	<b>107 137</b>
<b>Dettes financières</b>		<b>8 363 047</b>	<b>7 560 292</b>
Participation des employeurs à l'effort de construction		368 091	355 942
Emprunts obligataires		51 565	50 949
<b>Emprunts auprès des établissements de crédit</b>		<b>7 502 923</b>	<b>6 658 131</b>
Caisse des Dépôts et Consignations		6 279 766	5 970 284
C.G.L.L.S.		42 476	45 472
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM		42 809	38 994
Autres établissements de crédit		1 137 872	603 381
<b>Dépôts et cautionnements reçus</b>		<b>58 700</b>	<b>54 871</b>
Dépôts de garantie des locataires		58 040	53 661
Redevances (location-accession)		623	1 173
Autres dépôts		37	37
<b>Emprunts et dettes financières diverses</b>		<b>381 768</b>	<b>440 399</b>
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières		13 486	12 480
Emprunts participatifs		0	7 179
Autres emprunts et dettes assimilées		74 464	77 629
Intérêts courus		118 602	125 550
Intérêts compensateurs		1 220	1 098
<b>Dettes rattachées à des participations</b>		<b>31 180</b>	<b>31 855</b>
Concours bancaires courants		142 816	184 608
<b>Dettes d'exploitation</b>		<b>316 056</b>	<b>253 734</b>
<i>Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants</i>		0	0
Droits des locataires attributaires		0	0
<b>Clients créditeurs</b>		<b>42 394</b>	<b>41 270</b>
Autres clients créditeurs		12 332	13 063
Locataires-Excédents d'acomptes		30 062	28 207
<b>Autres dettes d'exploitation</b>		<b>273 662</b>	<b>212 465</b>
Fournisseurs		78 438	105 647
Fournisseurs de stocks immobiliers		79 359	12 918
Dettes fiscales et sociales		115 865	93 900
<b>Dettes diverses</b>		<b>209 453</b>	<b>140 666</b>
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>		<b>112 620</b>	<b>105 100</b>
Versements restant à effectuer sur titres non libérés		11	12
Fournisseurs d'immobilisations		112 610	105 088
<b>Autres dettes diverses</b>		<b>96 833</b>	<b>35 566</b>
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital		11	11
Sociétés Civiles Immobilières		5 023	6 876
Groupes Associés opérations faites en commun et en GIE		70 144	6 431
Opérations pour le compte de tiers		3 250	2 351
Opérations d'aménagement		392	0
Autres		18 013	19 897
<b>Produits constatés d'avance</b>		<b>118 915</b>	<b>161 091</b>
Au titre de l'exploitation		39 635	27 120
Produits des ventes sur lots en cours		79 125	122 811
Autre produits constatés d'avances		155	11 160
<b>TOTAL DETTES</b>		<b>9 007 471</b>	<b>8 115 783</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>13 410 156</b>	<b>11 674 455</b>

# Compte de résultat combiné

## Fiche 3.1 - Charges

Charges ( en K€ )	Exercice 31/12/2025			Exercice 31/12/2024
	Charges récupérables	Charges non récup.	Total	Total
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-154 743</b>	<b>-1 058 427</b>	<b>-1 213 170</b>	<b>-1 067 900</b>
<i>Consommations de l'exercice en provenance des tiers</i>	<i>-124 736</i>	<i>-334 666</i>	<i>-459 401</i>	<i>-402 930</i>
<b>Achats stockés</b>	<b>-62 154</b>	<b>-86 245</b>	<b>-148 398</b>	<b>-94 555</b>
Terrains		-13 618	-13 618	-13 624
Approvisionnement	-167	-124	-291	-327
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-75	-75	-77
<b>Variation des stocks</b>		<b>-1 215</b>	<b>-1 215</b>	<b>10 635</b>
Terrains		-1 174	-1 174	9 841
Approvisionnement		-41	-41	789
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				5
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		-36 879	-36 879	-25 005
Achats de terrains, travaux et frais annexes (opérations de promotion immobilière)		-421	-421	
Achats de terrains, travaux, frais annexes (opérations d'aménagement)		-53	-53	-80
Achats liés à la production de stocks immobiliers		-27 726	-27 726	-18 920
Achats non stockés de matières et fournitures	-61 987	-7 350	-69 336	-36 522
<b>Services extérieurs</b>	<b>-62 582</b>	<b>-248 421</b>	<b>-311 003</b>	<b>-308 376</b>
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	-45 888	-24 635	-70 523	-85 864
Redevances de crédit-bail et loyers des baux à long terme		-950	-950	-2 876
Locations	-181	-8 485	-8 666	-8 957
Charges locatives et de copropriétés	-5 334	-3 644	-8 978	-10 540
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-9 976	-33 987	-43 963	-27 424
Dépenses de gros entretien sur bien immobiliers locatifs	-212	-53 777	-53 989	-62 426
Maintenance		-27 454	-27 454	-6 481
Autres travaux d'entretien	-483	-2 319	-2 801	-12 994
Primes d'assurances	-2	-14 087	-14 089	-14 944
<b>Personnel extérieur à l'organisme</b>	<b>-108</b>	<b>-3 110</b>	<b>-3 218</b>	<b>4 107</b>
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-337	-29 370	-29 707	-34 202
Publicité, publications, relations publiques		-4 102	-4 102	-4 698
Déplacements, missions et réceptions				-3 451
Cotisations et prélèvements CGLLS		-12 064	-12 064	-11 523
Redevances		-5 330	-5 330	-5 487
Autres	-62	-21 550	-21 612	-12 401
<b>Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>-25 767</b>	<b>-99 216</b>	<b>-124 983</b>	<b>-127 407</b>
Sur rémunérations	-348	-11 818	-12 166	-14 728
Taxes foncières	-23	-81 971	-81 994	-100 216
Autres	-25 396	-5 427	-30 822	-12 462
<b>Charges de personnel</b>	<b>-4 241</b>	<b>-156 708</b>	<b>-160 949</b>	<b>-198 366</b>
Salaires et traitements	-3 362	-109 962	-113 324	-135 965
Charges sociales	-879	-46 746	-47 625	-62 401
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>		<b>-378 609</b>	<b>-378 609</b>	<b>-336 820</b>
<b>Dotations aux amortissements, et dépréciations</b>		<b>-325 201</b>	<b>-325 201</b>	<b>-301 835</b>
Immobilisations locatives		-267 532	-267 532	-252 058
Autres immobilisations corporelles et incorporelles		-18 168	-18 168	-14 646
Charges d'exploitation à répartir		-97	-97	-144
Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		-7 328	-7 328	-4 402
Dépréciations des stocks et en-cours		-3 272	-3 272	-3 367
Dépréciations des créances		-28 804	-28 804	-27 218
<b>Dotations aux provisions d'exploitation</b>		<b>-53 408</b>	<b>-53 408</b>	<b>-34 986</b>
Provisions pour gros entretien		-28 832	-28 832	-14 781
Autres provisions		-24 576	-24 576	-20 205
<b>Autres charges de gestion courante</b>		<b>-12 811</b>	<b>-12 811</b>	<b>-13 012</b>
Pertes sur créances irrécouvrables		-9 478	-9 478	-7 572
Redevances et charges diverses de gestion courante		-3 333	-3 333	-5 440
<b>Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut</b>		<b>-75 203</b>	<b>-75 203</b>	
<b>CHARGES FINANCIERES</b>		<b>-217 959</b>	<b>-217 959</b>	<b>-231 644</b>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières</b>		<b>-238</b>	<b>-238</b>	<b>-223</b>
<b>Charges d'intérêts</b>		<b>-215 562</b>	<b>-215 562</b>	<b>-227 225</b>
Intérêts sur opérations locatives - crédit relais et avances		-1 268	-1 268	-2 161
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		-195 666	-195 666	-170 118
Intérêts compensateurs		-389	-389	-577
Intérêts de préfinancement consolidables		-3 385	-3 385	
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		-3 966	-3 966	-563
Gestion de prêts - Accession		-562	-562	-49 839
Intérêts sur autres opérations		-10 326	-10 326	-3 968
<b>Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement</b>		<b>-23</b>	<b>-23</b>	
<b>Autres charges financières</b>		<b>-2 135</b>	<b>-2 135</b>	<b>-4 195</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-70 768</b>
<i>Sur opérations de gestion</i>		<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-29 064</i>
<i>Sur opérations en capital</i>				<i>-37 012</i>
<i>Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut</i>				<i>-37 012</i>
<b>Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions</b>				<b>-4 692</b>
Dotations aux amortissements et dépréciations				-3 024
Dotations aux provisions				-1 668
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES</b>		<b>-1 548</b>	<b>-1 548</b>	<b>-1 955</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>-154 743</b>	<b>-1 277 935</b>	<b>-1 432 678</b>	<b>-1 372 268</b>
<b>TOTAL RESULTAT</b>	<b>-6 817</b>	<b>47 382</b>	<b>40 564</b>	<b>30 585</b>

## Fiche 3.2 – Produits

	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
<b>Produits ( en K€ )</b>		
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 458 990</b>	<b>1 240 423</b>
<i>Produits des activités</i>	<i>1 201 314</i>	<i>1 135 212</i>
Ventes de terrains lotis	4 523	32 999
Ventes d'immeubles bâtis	122 588	123 204
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	3 508	4 991
Ventes d'autres immeubles	10 033	152
Récupération des charges locatives	147 926	147 153
<i>Loyers</i>	<i>818 544</i>	<i>773 827</i>
Loyers des logements non conventionnés	28 669	25 678
Loyers des logements conventionnés	641 761	605 622
Suppléments de loyers	4 891	2 878
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	87 273	86 159
Logements en location - accession et accession invendus	2 232	2 656
Autres	53 718	50 835
<i>Produits de concession d'aménagement</i>		
<i>Prestations de services</i>	<i>75 823</i>	<i>46 608</i>
Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	63	1 485
Sociétés sous égide	373	820
Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	1 389	1 180
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	20 991	18 028
Syndic de copropriétés	1 060	1 007
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	36 741	17 367
Gestion des S.C.C.C	47	55
Gestion des prêts		
Autres prestations de services	15 158	6 667
<i>Produits des activités annexes</i>	<i>18 369</i>	<i>6 277</i>
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	12 388	1 147
Autres	5 981	5 130
<i>Production stockée (ou destockage)</i>	<i>-39 592</i>	<i>-41 221</i>
Immeubles en cours	-19 071	-9 031
Immeubles achevés	-20 521	-32 190
<i>Production immobilisée</i>	<i>18 043</i>	<i>29 498</i>
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	7 489	17 126
Autres productions immobilisées	10 554	12 372
<i>Subventions d'exploitation</i>	<i>41 611</i>	<i>38 542</i>
Primes à la construction	14	6
Subventions d'exploitation diverses	8 237	7 503
Subventions pour travaux d'entretien	715	553
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	32 645	30 481
<i>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</i>	<i>58 056</i>	<i>53 412</i>
Provisions pour gros entretien	17 873	15 707
Dépréciations de créances	23 090	21 710
Autres reprises	17 093	15 995
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	<i>7 403</i>	<i>13 747</i>
<i>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</i>	<i>318</i>	<i>124</i>
<i>Autres produits</i>	<i>31 577</i>	<i>7 005</i>
<i>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</i>	<i>4 376</i>	<i>4 103</i>
<i>Produits des cessions d'éléments d'actif</i>	<i>135 884</i>	
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>14 252</b>	<b>18 898</b>
<i>De participations</i>	<i>805</i>	<i>1 767</i>
Revenus des actions	183	95
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	454	1 586
Revenus des avances, prêts participatifs et autres	168	87
<i>D'autres immobilisations financières</i>	<i>2 378</i>	<i>2 113</i>
Prêts accession	11	75
Autres	2 366	2 038
<i>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</i>	<i>9 727</i>	<i>12 635</i>
Autres	1 122	1 852
<i>Reprises sur dépréciations et provisions</i>	<i>36</i>	<i>325</i>
<i>Transfert de charges financières</i>	<i>158</i>	<i>193</i>
<i>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	<i>27</i>	<i>12</i>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>0</b>	<b>143 532</b>
<i>Sur opérations de gestion</i>	<i>0</i>	<i>48 061</i>
<i>Sur opérations en capital</i>	<i>0</i>	<i>90 395</i>
Produits des cessions d'éléments d'actif		90 395
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice		
Autres	0	
<i>Reprises sur dépréciations et provisions</i>		<i>5 077</i>
<i>Transfert de charges exceptionnelles</i>		
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>1 473 242</b>	<b>1 402 853</b>

# Tableau de flux de trésorerie combiné

## Fiche 5.1 - Tableaux de flux de trésorerie

( en K€ )	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
<b>IV. Flux nets de trésorerie générés par l'activité (I+II+III)</b>	<b>250 776</b>	<b>252 592</b>
<i>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (I)</i>	<i>254 948</i>	<i>220 591</i>
Résultat net des sociétés intégrées	40 564	30 585
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :</i>	<i>218 759</i>	<i>193 824</i>
- Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	346 621	284 021
- Reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	-34 643	-38 844
- VNC des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	75 309	40 057
- Produits des cessions éléments d'actifs cédés	-135 884	-91 410
- Quote part des subventions virée au résultat	-32 645	
<i>Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence (II)</i>	<i>-4 376</i>	<i>-3 819</i>
<i>Variation du BFR lié à l'activité (III)</i>	<i>-4 171</i>	<i>32 002</i>
Variation des stocks et en cours	44 088	32 444
Variation des clients	11 894	29 662
Variation des autres actifs d'exploitation	1 952	-18 965
Variation des dettes d'exploitations	-20 444	17 844
Variation des autres actifs débiteurs	-1 325	-15 398
Variation des autres dettes créditeurs	-40 335	-13 585
<b>V. Flux nets de trésorerie générés par l'investissement</b>	<b>-412 975</b>	<b>-628 795</b>
Acquisition d'immobilisations	-746 747	-718 183
Produit de cession d'immobilisations, net d'impôt	135 869	93 504
Variation des immobilisations financières brutes	-10 502	-2 299
Incidence des variations de périmètre	208 592	-1 133
Autres flux	-187	-685
<b>VI. Flux nets de trésorerie générés par le financement</b>	<b>389 232</b>	<b>367 669</b>
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité combinante / consolidante	-1 129	-200
Dividendes versés aux minoritaires des entités intégrées		-282
Augmentation de capital	34	601
Augmentation des subventions d'investissement	63 553	54 991
Emissions d'emprunts	650 606	657 903
Remboursements d'emprunts	-324 491	-347 266
Autres flux liés aux opérations de financement	660	1 921
<b>Incidences liées aux changements de méthode</b>		<b>41 663</b>
<b>Variation de trésorerie nette (IV + V + VI)</b>	<b>227 034</b>	<b>33 129</b>
<i>VI. Trésorerie d'ouverture</i>	<i>384 165</i>	<i>351 036</i>
<i>VII. Trésorerie de clôture</i>	<i>610 876</i>	<i>384 165</i>
<i>Variation de trésorerie (VII-VI)</i>	<i>227 034</i>	<i>33 129</i>

Au 31 décembre 2025, le montant de la trésorerie passive s'élève à 142 816 milliers d'euros. Ce montant fait partie de la trésorerie de clôture présentée dans le tableau ci-dessus.

# Annexe aux comptes combinés

Exercice clos le 31/12/2025

# 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 150 entités au 31/12/2025 :

- Une holding
- Une SACICAP
- Seize ESH
- Quatorze coopératives
- Une association
- Huit structures de mutualisation
- Trois sociétés immobilières
- Deux sociétés de projet
- Cent quatre sociétés de construction-vente

## 1. Faits significatifs de l'exercice

### 1.1. Activité et évolution des opérations

Sur 2025, Le Groupe a livré 4 701 nouveaux logements et mis en chantier 4 078 logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à 217 514 logements ou équivalents.

Les entités du pôle social ont attribué 15 279 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et logent quasiment 405 000 personnes.

L'effectif du Groupe est désormais de 3 334 collaborateurs.

Le résultat combiné s'élève à 41 M€, contre 31 M€ en 2024, en hausse de 10 millions d'euros entre 2024 et 2025. Cette augmentation s'explique principalement par l'amélioration du résultat financier de 9 millions.

## 1.2. Autres événements marquants de l'exercice

Après deux années de fortes turbulences, le marché immobilier a commencé à se normaliser en 2025 avec une stabilisation des taux et un ralentissement de l'inflation, permettant ainsi au Livret A d'entamer une baisse. Le secteur était donc sur une ligne de crête avec des indicateurs qui commençaient à s'améliorer mais des incertitudes qui restaient nombreuses. Dans ce contexte, le montant des investissements du Groupe dans les territoires s'est élevé à 1,1 milliard.

Les principaux chiffres clés de l'année sont les suivants :

- Des produits d'exploitation de 1,46 milliard, en progression de plus de 5% par rapport à 2024 ;
- 41 millions de résultat net, contre 31 millions en 2024 ;
- Un autofinancement net de 107 millions, représentant 13% des loyers contre 9% en 2024 ;
- 4 701 logements mis en chantier contre 4 470 en 2024 ;
- 4 074 logements engagés en réhabilitation contre 4 087 en 2024 ;
- 4 078 logements livrés, représentant 1,9% du patrimoine, contre 4 320 l'année dernière ;
- 1 528 logements, représentant 0,7% du patrimoine, ont été vendus (dont 1 168 en vente en bloc) contre 965 en 2024 (dont 434 en vente en bloc) ;
- Le patrimoine s'établit ainsi à 217 514 logements et progresse de 1,1% par rapport à 2024.

Les entités du pôle social ont attribué 15 279 logements afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus modestes et logent plus de 400 000 personnes. L'effectif du Groupe est désormais de 3 334 collaborateurs.

Autre source de satisfaction : le taux de labélisation « logement santé » est en progression pour atteindre cette année plus de 45%.

## 2. Principes comptables et règles de consolidation

### 2.1. Référentiel comptable

Les comptes combinés du Groupe Arcade-Vyv sont établis conformément aux dispositions du règlement ANC n°2020-01 applicables à toute personne morale tenue d'établir des comptes consolidés ou combinés, modifié par le règlement ANC n° 2024-05 du 3 octobre 2024, applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.

#### Changement de méthode comptable

Les comptes combinés du Groupe Arcade-Vyv ont été impactés par la première application du règlement ANC 2022-06, homologué le 30 décembre 2023, qui modifie le Plan comptable général (PCG) et qui s'applique à compter du 1er janvier 2025. En effet, conformément aux dispositions de l'article 271-2 du règlement ANC n°2020-01 relatif aux comptes consolidés, les méthodes comptables générales prévues par le PCG s'appliquent pour l'établissement des comptes consolidés, sous réserve de l'application des méthodes propres à la consolidation, obligatoires ou optionnelles, prévues par ce règlement.

La première application du règlement ANC 2022-06 constitue un changement de réglementation, mais n'emporte pas de conséquence sur les comptes des exercices précédents, ces dispositions étant d'application prospective. Les impacts du nouveau règlement sur les comptes combinés du groupe Arcade-Vyv sont essentiellement liés à la redéfinition du résultat exceptionnel, désormais limité aux événements majeurs et inhabituels. En application de ce nouveau règlement, les résultats de cession des immobilisations, antérieurement présentés en résultat exceptionnel, sont désormais classés en résultat d'exploitation. En 2024, le montant inscrit à ce titre en résultat exceptionnel s'établissait à 53 383 K€, composé de 90 395 K€ de produits exceptionnels et 37 012 K€ de charges exceptionnelles. En 2025, le résultat net de cession des immobilisations ressort à 60 681 K€, composé de 135 884 K€ de produits d'exploitation et 75 203 de charges d'exploitation.

#### Changement de présentation des comptes consolidés

A compter de l'exercice 2025, le Groupe Arcade-Vyv a décidé de présenter ses comptes combinés selon le format applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée. L'exercice 2025 marque donc la première application du nouveau cadre comptable HLM résultant de l'arrêté du 3 décembre 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes HLM. Ce changement comptable a eu pour conséquence de modifier la présentation des comptes de l'exercice comparatif 2024 avec les principaux effets suivants :

- Une présentation plus détaillée des éléments d'actifs, de passifs, telle qu'imposée par les fiches 2.1 – Actif et 2.2 – Passif de l'annexe 1 à l'arrêté du 3 décembre 2025
- Une présentation plus détaillée et séparée des charges et des produits, telle qu'imposée par les fiches 3.1 – Charges et 3.2 – Produits de l'annexe 1 à l'arrêté du 3 décembre 2025
- Une présentation du montant de récupération des charges locatives au niveau de la fiche 3.2 – Produits pour un montant de 147 153 K€, présenté antérieurement en diminution des produits d'exploitation, au niveau de l'agrégat « Chiffres d'affaires net » et entraînant une augmentation des produits d'exploitation et des charges d'exploitation du même montant
- Une présentation du résultat des sociétés mises en équivalence au niveau des produits d'exploitation pour un montant de 4 103 K€, antérieurement présenté sur une ligne distincte du compte de résultat après les impôts sur les bénéfices

- La présentation, au niveau du tableau de flux de trésorerie, telle qu'imposée par la fiche 5.1 « Tableau des flux de trésorerie » de l'annexe 1 à l'arrêté du 3 décembre 2025, des incidences des variations de périmètre au niveau des flux nets de trésorerie générés par l'investissement pour un montant de 40 530 K€, antérieurement présentées sur une ligne distincte du tableau de flux de trésorerie après la ligne « total flux net lié aux opérations de financement ».

Le comparatif 2024 ayant été modifié par les reclassements de présentation susvisés, le bilan combiné, le compte de résultat combiné et le tableau de flux de trésorerie combiné 2024, tels qu'arrêtés et publiés, sont présentés ci-après :

## BILAN 2024

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

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024
Capital	Note 10	219
Réserves		2 271 895
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>		391 357
Résultat		30 585
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>		7 442
<b>Situation nette</b>	<b>Note 11</b>	<b>2 302 699</b>
Subventions d'investissement locatif		1 071 172
<b>Autres fonds propres</b>		<b>77 664</b>
<b>Capitaux propres</b>		<b>3 451 535</b>
Provisions pour gros entretiens		45 103
Provisions pour risques et charges		62 034
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>Note 12</b>	<b>107 137</b>
Emprunts activité locative	Note 13	7 371 683
Emprunts activité accession	Note 13	152 664
Emprunts activité concession	Note 13	35 945
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Note 14	159 834
Dettes fiscales et sociales	Note 14	93 900
Dettes sur immobilisations	Note 14	105 100
Autres dettes	Note 14	35 566
<b>Dettes</b>		<b>7 954 692</b>
Produits constatés d'avance	Note 14	161 091
<b>TOTAL</b>		<b>11 674 455</b>

## COMPTE DE RESULTAT 2024

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024
Produits d'opérations de promotion		162 166
Loyers		773 827
Produits d'exploitation bancaire		18 028
Autres prestations		34 037
<b>Chiffres d'affaires net</b>	<b>Note 15</b>	<b>988 059</b>
Production stockée	-	41 221
Production immobilisée		29 498
Subvention d'exploitation et d'investissement		38 544
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges		67 159
Autres produits		7 128
<b>Produits d'exploitation</b>		<b>1 089 166</b>
Charges sur opérations de promotion		117 208
Variation stock promotion	-	10 635
Travaux sur immeubles de rapport		105 226
Autres achats et charges externes		109 078
Impôts, taxes et versements assimilés		97 788
Salaires et traitements	Note 16	104 357
Charges sociales	Note 16	47 894
Dotation aux amortissements		274 616
Dotation aux provisions pour gros entretien		14 781
Dotation aux provisions sur créances clients		27 218
Autres dotations aux provisions		20 205
Autres charges		13 012
<b>Charges d'exploitation</b>		<b>920 748</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>168 418</b>
Produits financiers de placement		18 380
Reprise sur provisions et transfert de charges		518
<b>Produits financiers</b>		<b>18 898</b>
Dotations financières		223
Intérêts et charges financières		231 421
<b>Charges financières</b>		<b>231 644</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>Note 17 -</b>	<b>212 746</b>
Produits sur opération de gestion		48 061
Produits sur opération de capital		90 395
Reprise sur provisions et transfert de charges		5 077
<b>Produits exceptionnels</b>		<b>143 532</b>
Charges sur opération de gestion		29 064
Charges sur opération de capital		37 012
Dotations exceptionnelles aux amortissements		4 692
<b>Charges exceptionnelles</b>		<b>70 768</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>Note 18</b>	<b>72 764</b>
Impôts sur les bénéfices	Note 19 -	1 954
Résultat des sociétés mises en équivalence	Note 4	4 103
<b>Résultat net</b>	<b>Note 20</b>	<b>30 585</b>
<b>Résultat net - Part Groupe</b>		<b>23 143</b>
<b>Résultat net - Part des Minoritaires</b>		<b>7 442</b>

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 2024

En milliers d'euros	31/12/2024	
Marge brute d'autofinancement		220 306
Dividendes reçus des mises en équivalence		284
Variation du BFR lié à l'activité		32 002
<b>Flux net généré par l'activité</b>		<b>252 592</b>
Acquisition d'immobilisations	-	718 183
Cession d'immobilisations		91 205
Incidence des variations de périmètre	-	1 817
<b>Total flux net lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-</b>	<b>628 795</b>
Dividendes versés par la société mère	-	200
Dividendes versés aux minoritaires	-	282
Augmentations (réductions) de capital		601
Subventions d'investissements reçues		54 991
Emissions d'emprunts		657 903
Remboursements d'emprunts	-	345 345
<b>Total flux net lié aux opérations de financement</b>		<b>367 669</b>
Incidences liées aux changements de méthodes de consolidation et autres opérations		41 663
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>33 129</b>
Trésorerie d'ouverture		351 036
Trésorerie de clôture		384 165

## 2.2. Modalités de consolidation

### 2.2.1. Méthodes de consolidation

Sont consolidées toutes les sociétés qui contribuent à l'évolution du groupe de façon durable.

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

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

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

Les Sociétés en Nom Collectif et Sociétés Civiles Immobilières ne sont pas consolidées lorsque :

- Le total du bilan est inférieur à 750 K € ;
- La valeur du stock est inférieure à 500 K € ;
- Aucune provision est constatée ;
- Et que l'opération est livrée (notion de stock classé en achevé).

La quote-part des résultats de ces sociétés, selon qu'il s'agit d'un résultat bénéficiaire ou déficitaire est prise en compte dans la ligne « Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente » ou dans la ligne « autres charges financières ».

### 2.2.2.Devise de consolidation 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 Inevi Promotion qui clôture au 31 octobre.

## 2.3. Méthodes et règles d'évaluation

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

Les comptes consolidés respectent les principes suivants :

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

Des méthodes de référence prévues par le règlement n°2022-06 de l'ANC une, est applicable au Groupe :

- Le groupe provisionne les engagements de retraite - Cf. §2.3. i.

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

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

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

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.

### 2.3.2.Stocks et en-cours de production

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

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

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

### 2.3.3. Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

### 2.3.4. Créances

#### **Créances sur vente en l'état futur d'achèvement**

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

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

#### **Autres créances**

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

### 2.3.5. Provisions pour risques et charges

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

#### **Provisions pour risques**

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

### 2.3.6. Produits constatés d'avance

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

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

### 2.3.7. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités

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

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

### 2.3.8. Impôts différés

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

Pour rappel, 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.

### 2.3.9. Engagements de retraite

Les engagements sont déterminés à partir de l'indemnité de départ à la retraite prévue par la convention collective. Cette provision 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 consolidation 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 ».

### 2.3.10. Homogénéité et retraitements

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

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

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

Le groupe évalue les titres de participations dans les ESH dont il est majoritaire directement ou indirectement de la manière suivante :

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

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

### 2.3.11. Informations sectorielles

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

### **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 :

<b>Pour le Parc Neuf - En collectif</b>			
<b>Composant</b>	<b>% associé</b>	<b>Durée d'amortissement</b>	<b>Taux d'amortissement</b>
Structure	77,7%	60 ans	1,7%
Menuiserie extérieure	3,3%	30 ans	3,3%
Chauffage individuel		18 ans	5,6%
Chauffage collectif	3,2%	30 ans	3,3%
Étanchéité	1,1%	18 ans	5,6%
Ravalement avec AM	2,1%	18 ans	5,6%
Electricité	5,2%	30 ans	3,3%
Plomberie/sanitaire	4,6%	30 ans	3,3%
Ascenseurs	2,8%	18 ans	5,6%

  

<b>Pour le Parc Neuf - En individuel</b>			
<b>Composant</b>	<b>% associé</b>	<b>Durée d'amortissement</b>	<b>Taux d'amortissement</b>
Structure	80,8%	60 ans	1,7%
Menuiserie extérieure	5,4%	30 ans	3,3%
Chauffage individuel	3,2%	18 ans	5,6%
Ravalement avec AM	2,7%	18 ans	5,6%
Electricité	4,2%	30 ans	3,3%
Plomberie/sanitaire	3,7%	30 ans	3,3%

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 consolidés 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 conformément à la modernisation des états financiers.

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 consolidation**

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

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

Le prix de cession des actions d'une ESH étant strictement limité par l'article L. 423-4 du CCH, de ce fait et conformément au règlement N°2017-04 du 1<sup>er</sup> décembre 2017 de l'ANC, aucun écart d'acquisition n'est constaté.

## 2.5. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation déterminé en application des modalités exposées au § 2.1 et 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 consolidation :

- SCCV MILLERY RUE COTE MARQUIS,
- SCCV COMMUNAY LES CHANTURIERES,
- SCCV LA VERPILLIERE,
- SCCV CASTELLET LE CAMPS BRS,
- SCCV LAVATOGGIO VILLA DI A QUARCETA,
- SCCV PRUNELLI DI FIUMORBO – ROSULINA,
- SCCV AJACCIO A CAPOLA,
- SCCV DRANCY 47 MARCEAU,
- SCCV DU VIEUX PIGEONNIER,
- SCCV KREMLIN BICETRE GABRIEL PERI,
- SCCV KREMLIN BICETRE OKADE.

Ont changé de méthode d'intégration :

- La société AIGUILLON EST est passée de la méthode de mise en équivalence à l'intégration globale,
- La société LOGIPOSTEL est passée de la méthode de mise en équivalence à l'intégration globale,
- La société NOVE est passée de la méthode de mise en équivalence à l'intégration globale

Ont fusionné :

- La société absorbante LOGIAL-COOP et la société absorbée COOP KREMLIN BICETRE HABITAT,
- La société absorbante ARCHE IMMOBILIER et la société absorbée ARCHE PROMOTION. Concomitamment, la société ARCHE IMMOBILIER a été renommée ARCHE PROMOTION.

Sont sorties du périmètre de consolidation :

- SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9,
- SCCV ACHERES STALINGRAD,
- SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES

- SCCV LINAS BAS SABLONS,
- SCCV COURNEUVE RAVEL,
- SNC LES TERRASSES DE MEDECIS,
- SCI TRAPPES LES MERISIERS 3,
- SCCV NANTERRE AVENUE GALLIENI,
- SCCV TREMBLAY RUE FARGE,
- SCCV GAGNY BARBUSSE,
- SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO,
- SCCV 456 ORGEVAL ROUTE DES QUARANTE SOUS,
- SCCV 459 PIERREFEU REAL MARTIN,
- SCCV 461 LES PAVILLONS PAUL LAFARGUE,
- SCCV VAUVENARGUES AVENUE DES MAQUISARDS,
- SCCV SANARY L'ENSOLEILLADE,
- SCCV LA CADIERE LES TROUS,
- SCCV BEZIERS – QUAI PORT NEUF,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS,
- SCCV SANARY CONFERENCE BRS,
- SCCV PLONEOUR LANVER – DIOTIS,
- SCCV ORLEANS LES JACINTHES.

# Notes sur le bilan

## Note 1 - Mouvements des postes de l'actif immobilisé

### Fiche 4.2

Immobilisation (en valeur brute KC)	Augmentations				Diminutions			Valeur brute au 31/12/2025
	Valeur brute au 31/12/2024	Acquisitions, créations, apports (3)	Virement de poste à poste (4)	Variation de périmètre (6)	Virement de poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	Variation de périmètre (7)	
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>								
Frais d'établissement	65	140		0	-205			0
Baux long terme et droits d'usufruit	74 210	706	6 912	1	-4 407	-488	0	81 340
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	4 435	1 404				-92		1 350
Autres immobilisations incorporelles	24 830	681	5 282	81 827		-680		111 940
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>	<b>103 540</b>	<b>2 931</b>	<b>12 193</b>	<b>81 828</b>	<b>-4 612</b>	<b>-1 250</b>	<b>0</b>	<b>194 630</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>								
<b>TERRAINS</b>								
Terrains nus	16 285	751			-454	-292	-187	16 104
Terrain aménagés, loués, bâtis	1 468 259	756	100 659	3 024		-14 050		1 558 648
Agencement - Aménagements de terrains	22	113					0	135
<b>TOTAL TERRAINS (II)</b>	<b>1 484 567</b>	<b>1 621</b>	<b>100 659</b>	<b>3 024</b>	<b>-454</b>	<b>-14 342</b>	<b>-187</b>	<b>1 574 887</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>								
Constructions localites sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris	[A]	10 673 361	13 081	522 520	7 607	-112 329		11 104 240
Constructions localites sur sol propre - hors Additions et remplacements de composants		20 454	371 249	7 946		-102 080		
Additions et remplacements de composants		5 736	155 708			-26 195		
Constructions localites sur sol d'autrui - Additions et remplacements de composants compris	[B]	857 368	126	39 438	264 723	-16 510		1 145 146
Constructions localites sur sol d'autrui - hors Additions et remplacements de composants		1 968	35 886	236 922		-17 056		
Additions et remplacements de composants		126	3 867	27 799		-822		
Bâtiments et installations administratifs	[C]	99 690	4 683	27 218	193	-110	-1 701	129 972
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS (III) [A+B+C]</b>	<b>11 630 420</b>	<b>17 890</b>	<b>589 176</b>	<b>272 523</b>	<b>-110</b>	<b>-130 541</b>		<b>12 379 358</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage		1 481	87	77		-9		1 636
<b>TOTAL INSTALLATIONS TECHNIQUES - MATERIEL - OUTILLAGE (IV)</b>	<b>1 481</b>	<b>87</b>	<b></b>	<b>77</b>	<b></b>	<b>-9</b>	<b></b>	<b>1 636</b>
<b>DIVERS</b>								
Install. Générales, agencements et aménagements div	1 847	923	7 821			105	0	10 696
Matériel de transport	19 920	2 371		224	-7 883	-1 308		13 324
Matériel de bureau et matériel informatique	11 699	1 539	76	35		-991		12 357
Mobilier	8 313	647	4	18		-778		8 203
Diverses	5 695	936	22	0		-1		6 653
<b>TOTAL DIVERS (V)</b>	<b>47 473</b>	<b>6 416</b>	<b>7 923</b>	<b>277</b>	<b>-7 883</b>	<b>-2 873</b>	<b>0</b>	<b>51 233</b>
Immeubles en location-vente, loc.-attr, affectation	0							0
<b>TOTAL IMMEUBLES EN LOCATION - VENTE, LOC-ATTR, AFFECTATION (VI)</b>	<b>0</b>	<b></b>	<b></b>	<b></b>	<b></b>	<b></b>	<b></b>	<b>0</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS</b>								
Terrains, ouvrage d'infrastructure	145 063	96 749			-69 910		-41	171 861
Constructions et autres immobilisations corporelles :	684 800	612 369		631 390	-632 761	-1 166		1 294 632
Constructions et acquisition-amélioration		335 344		313 793	-328 368	-1 075		
Additions et remplacements de composants (1)		85 123		317 620	-86 934	-17		
Avances et acomptes	2 318	12 993		0	-1 466			13 845
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS (VII)</b>	<b>832 181</b>	<b>722 111</b>	<b></b>	<b>631 390</b>	<b>-704 138</b>	<b>-1 166</b>	<b>-41</b>	<b>1 480 338</b>
<b>TOTAL VIII (II+III+IV+V+VI+VII)</b>	<b>13 996 122</b>	<b>748 125</b>	<b>697 757</b>	<b>907 282</b>	<b>-712 585</b>	<b>-149 030</b>	<b>-228</b>	<b>15 487 452</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>								
Titres mis en équivalence	110 394		26 686	-4 318	-1		-545	132 216
Participations, apports, avances	71 918	426	1	222	-2 131	-44	172	70 563
Créances rattachées à des participations	4 374	1 059			-1 493	8 612	-7 230	5 322
Titres immobilisés (droit de créances)	5 616	57			-1 000	0	0	4 672
Prêts participatifs	4 922	394		20	-24	-1 016	0	4 296
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses...)	76 148	4 851	1 012	34 848	-68 975	-1 379	-77	46 428
Intérêts courus	187	106					0	293
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS FINANCIERES (IX)</b>	<b>273 559</b>	<b>6 893</b>	<b>27 699</b>	<b>30 772</b>	<b>-73 625</b>	<b>6 172</b>	<b>-7 679</b>	<b>263 791</b>
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE (I + VIII + IX)</b>	<b>14 373 221</b>	<b>757 949</b>	<b>737 649</b>	<b>1 019 892</b>	<b>-790 821</b>	<b>-144 109</b>	<b>-7 907</b>	<b>15 945 874</b>

## Note 2 - Amortissements

### Fiche 4.3.1 - Situations et mouvements de l'exercice

Amortissements ( en K€ )	Augmentations : dotations de l'exercice			Diminutions :		Montant des amortissements au 31/12/2025
	Montant des amortissements au 31/12/2024	Amortissement linéaires	Autres méthodes (1)	Variation de périmètre (4)	amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement		0		0	0	0
Baux long terme et droits d'usufruit	-28 979	-2 914		0	267	-31 626
Autres postes d'immonisations incorporelles	-19 568	-3 069		-793	1 045	-22 385
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>	<b>-48 546</b>	<b>-5 983</b>		<b>-793</b>	<b>1 312</b>	<b>-54 011</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Agencement - Aménagements de terrains	0	0		-15	3	-13
<b>TOTAL AGENCEMENT - AMENAGEMENTS DE TERRAINS (II)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>-15</b>	<b>3</b>	<b>-13</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre	-3 452 524	-245 816		-199	55 987	-3 642 551
Constructions locatives sur sol d'autrui	-323 839	-21 620		-2 333	15 284	-332 508
Bâtiments et installations administratifs	-47 708	-3 140		-1	6 889	-43 959
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS (III)</b>	<b>-3 824 070</b>	<b>-270 575</b>		<b>-2 533</b>	<b>78 161</b>	<b>-4 019 018</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage	-1 254	-42		-138	6	-1 428
<b>TOTAL INSTALLATIONS TECHNIQUES - MATERIEL - OUTILLAGE (IV)</b>	<b>-1 254</b>	<b>-42</b>		<b>-138</b>	<b>6</b>	<b>-1 428</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Installations générales - Agencements et aménagements divers	-1 909	-641		-4 856	526	-6 880
Matériel de transport	-12 384	-1 241		-173	5 708	-8 090
Matériel de bureau et matériel informatique	-9 416	-1 206		-16	1 037	-9 601
Mobilier	-6 400	-412		-16	672	-6 156
Diverses	-4 283	-569		0	1	-4 831
<b>TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (V)</b>	<b>-34 371</b>	<b>-4 070</b>		<b>-5 061</b>	<b>7 943</b>	<b>-35 559</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)						
<b>TOTAL TRAVAUX D'AMELIORATION (VI)</b>						
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS (3)</b>	<b>-3 908 243</b>	<b>-280 670</b>		<b>-8 540</b>	<b>87 425</b>	<b>-4 110 028</b>

### Fiche 4.3.2 - Ventilations des diminutions de l'exercice

Amortissements ( en K€ )	Éléments transférés en actif circulant	Éléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Variations de périmètre	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>						
Frais d'établissement	0					0
Baux long terme et droits d'usufruit		267				267
Autres postes d'immonisations incorporelles	373	248	423			1 045
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (I)</b>	<b>373</b>	<b>516</b>	<b>423</b>			<b>1 312</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Agencement - Aménagements de terrains	3			0		3
<b>TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)</b>	<b>3</b>			<b>0</b>		<b>3</b>
<b>CONSTRUCTIONS</b>						
Constructions locatives sur sol propre	4 326	49 113	2 550		-1	55 987
Constructions locatives sur sol d'autrui	1 031	14 210	43			15 284
Bâtiments et installations administratifs	6 135	710	43	2		6 889
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS (III)</b>	<b>11 492</b>	<b>64 033</b>	<b>2 636</b>	<b>2</b>	<b>-1</b>	<b>78 161</b>
Installations techniques - Matériel - Outillage				6		6
<b>TOTAL INSTALLATIONS TECHNIQUES - MATERIEL - OUTILLAGE (IV)</b>				<b>6</b>		<b>6</b>
<b>AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>						
Installations générales - Agencements et aménagements divers	409	114	3	0		526
Matériel de transport	4 916	601	186		4	5 708
Matériel de bureau et matériel informatique	18	829	190			1 037
Mobilier		655	17			672
Diverses			1			1
<b>TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES (V)</b>	<b>5 343</b>	<b>2 198</b>	<b>398</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>7 943</b>
Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)						
<b>TOTAL TRAVAUX D'AMELIORATION (VI)</b>						
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>17 211</b>	<b>66 747</b>	<b>3 462</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>87 425</b>

## Note 3 - Dépréciations et provisions

### Fiche 4.4

Dépréciations et provisions ( en K€ )	31/12/2024	Augmentations : dotations de l'exercice	Augmentations : variations de périmètre	Diminutions : reprise de l'exercice	Diminutions : variations de périmètre	31/12/2025
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>						
Amortissement dérogatoire						
Provision spéciale de réévaluation						
<b>TOTAL I</b>						
<b>PROVISIONS</b>						
Pour litiges	12 215	7 987	78	-2 438		17 841
Pour amendes et pénalités	1 982	4 280		-4		6 259
Pour pertes sur contrats	3 301	1 594	0	-788		4 108
Pour pensions et obligations similaires	10 928	3 406	188	-3 476	0	10 857
Pour gros entretien	45 104	28 832	1	-17 873	-7	56 056
Pour charges sur opérations immobilières	933	1 046	0	-480		1 499
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	32 756	6 278	5 844	-6 762	-2 386	35 837
<b>TOTAL II</b>	<b>107 219</b>	<b>53 423</b>	<b>6 111</b>	<b>-31 821</b>	<b>-2 393</b>	<b>132 456</b>
<b>IMMOBILISATIONS</b>						
Immobilisations incorporelles	699	96				795
Immobilisations corporelles	29 161	12 262		-2 782	-1	38 641
Immobilisations financières	62 344	170	6	-36		62 484
<b>TOTAL III</b>	<b>92 204</b>	<b>12 529</b>	<b>6</b>	<b>-2 819</b>	<b>-1</b>	<b>101 919</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>						
Terrains à aménager	2 499	166			-151	2 514
Immeubles en cours		2 319	1 245			3 564
Immeubles achevés	1 511	787		-353	-944	1 001
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat	41		151			193
Approvisionnements	29			-7		22
<b>TOTAL VI</b>	<b>4 080</b>	<b>3 272</b>	<b>1 397</b>	<b>-360</b>	<b>-1 095</b>	<b>7 293</b>
<b>CRÉANCES DE L'ACTIF CIRCULANT</b>						
Locataires	53 317	20 582	875	-14 700	-11 653	48 421
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	84	0		-73		12
Autres créances	19 834	8 221	14 197	-8 317		33 935
Valeurs mobilières de placement						
<b>TOTAL V</b>	<b>73 235</b>	<b>28 804</b>	<b>15 072</b>	<b>-23 090</b>	<b>-11 653</b>	<b>82 367</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>276 737</b>	<b>98 027</b>	<b>22 586</b>	<b>-58 090</b>	<b>-15 143</b>	<b>324 036</b>

<b>RENOIS</b>						
(1) Dont dotations et reprises	Exploitation		-88 778		53 663	
	Financières		-185		36	
	Exceptionnelles		-9 064		4 391	
(2) Dont reprises	... de provisions utilisées				-5 823	
	... de provisions non utilisées (*)				-25 998	
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail						-70

(1) Autres provisions pour risques et charges : Il s'agit de divers risques sur l'activité de promotion et à la suite de restructurations de patrimoine et à des indemnités de remboursements anticipés sur patrimoine en cours de vente.

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

( en K€ )	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
AIGUILLON EST	0	60
COO.EFFIENCE	4	4
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	0	483
LOGIPOSTEL	0	2 511
INEVI PROMOTION (Ex Partelios Immobilier)	419	447
LA MAISON POUR TOUS	31 112	29 819
COO.PAIRS	174	175
LE FOYER REMOIS	100 514	71 777
NOVE	5	5 117
SCCV DRANCY 47 MARCEAU	0	
SCCV KREMLIN BICETRE GABRIEL PERI	-13	
<b>TOTAL</b>	<b>132 216</b>	<b>110 393</b>

- La société AIGUILLON EST est passée de la méthode de mise en équivalence à l'intégration globale.
- La société LOGIPOSTEL est passée de la méthode de mise en équivalence à l'intégration globale.
- La société COOP KREMLIN BICETRE HABITAT a été absorbée par la société LOGIAL-COOP.
- La société NOVE est passée de la méthode de mise en équivalence à l'intégration globale au 31 décembre 2025.

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

( en K€ )	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
AIGUILLON EST		-8
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT		320
LOGIPOSTEL		-103
LA MAISON POUR TOUS	1 293	
INEVI PROMOTION (Ex Partelios Immobilier)	-28	72
LE FOYER REMOIS	2 123	544
NOVE	1 001	3 278
SCCV KREMLIN BICETRE GABRIEL PERI	-14	
<b>TOTAL</b>	<b>4 376</b>	<b>4 103</b>

## Note 5 - Etat des créances

### Fiche 4.6

Etat des créances ( en K€ )	Montant brut au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans
Créances rattachés à des participations	5 615	398	619	4 598
Autres prêts	4 296	32	0	4 265
Autres immobilisations financières	46 428	4 786	38 691	2 951
<b>TOTAL I</b>	<b>56 339</b>	<b>5 215</b>	<b>39 311</b>	<b>11 814</b>
Fournisseurs débiteurs	11 223	11 212	11	
Locataires et organismes payeurs d'APL	72 879	72 811	68	
Clients douteux litigieux	88 343	70 046	18 297	
Créances sur acquéreurs	68 691	68 556	135	
Autres créances clients	31 084	30 741	343	
Personnel et comptes rattachés	51	51		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	110	100	10	
<i>Etat et collectivités publiques</i>	<i>481 678</i>	<i>390 885</i>	<i>46 470</i>	<i>44 323</i>
Opérations particulières	4		4	
Autres (1)	481 674	390 885	46 466	44 323
<i>Groupes, associés et opération de coopération</i>	<i>25 766</i>	<i>21 969</i>	<i>3 116</i>	<i>681</i>
Groupe	14 041	10 315	3 045	681
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	6 600	6 600	0	
Associés - comptes courants	723	723	0	
Capital souscrit et appelé, Non versé	451	451		
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	3 951	3 880	71	
<i>Débiteurs divers</i>	<i>55 734</i>	<i>53 582</i>	<i>2 152</i>	
Opérations pour le compte de tiers	2 643	2 469	174	
Autres créances (1)	53 090	51 113	1 978	
<b>TOTAL II</b>	<b>835 558</b>	<b>719 953</b>	<b>70 602</b>	<b>45 004</b>
<i>Charges constatées d'avance</i>	<i>9 293</i>	<i>6 853</i>	<i>1 887</i>	<i>553</i>
<b>TOTAL III</b>	<b>9 293</b>	<b>6 853</b>	<b>1 887</b>	<b>553</b>
<b>TOTAL CREANCES (I + II + III)</b>	<b>901 190</b>	<b>732 020</b>	<b>111 799</b>	<b>57 371</b>
<b>RENVOIS</b>				
Dont Subventions d'investissement à recevoir	421 722			
Dont Subventions d'exploitation à recevoir				
Dont TVA	40 596			

## Note 6 - Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de sicav de trésorerie.

Au 31 décembre 2025, les valeurs mobilières de placement s'élèvent à 182 420 milliers d'euros qui correspondent à la valeur de marché.

Les disponibilités s'élèvent à de 571 271 milliers d'euros.

## Note 7 - Charges à répartir et charges constatées d'avance

Comptes de régularisation ( en K€ )	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 066	2 761
Charges constatées d'avance	9 293	8 789
<b>TOTAL</b>	<b>10 359</b>	<b>11 551</b>

Les charges à répartir concernent essentiellement des intérêts compensateurs (Cf. §2.3. K.). Ceux-ci sont inscrits dans le bilan consolidé pour 1 066 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.

## Note 8 – Capitaux propres

Au 31 décembre 2025, 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 9 - Tableau de Variation des capitaux propres

### Fiche 4.1

(en K€)	Capital/ Dotation	Primes et réserves	Ecart de réévaluation	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Part Groupe	Réserves hors groupe	Résultat hors groupe	Part hors groupe	Autres (*)	Total
Fonds propres au 31/12/2024	219	2 560 408	426	303 157	23 143	2 887 354	556 739	7 442	564 181	1 148 836	3 451 535
Affectation du résultat 31/12/2024		13 508		9 639	-23 143	4	7 442	-7 442	0		4
Dividendes versés		-5				-5	-767		-767		-772
Entrée de périmètre						0			0		0
Sortie de périmètre		-475				-475			0		-475
Résultat 31/12/2025					35 903	35 903		4 661	4 661		40 564
Opérations sur le capital		-46				-46	0		0		-46
Variations de périmètre des minoritaires et des engagements de rachat de minoritaires		-130				-130			0		-130
Autres variations (2)		667				667	12 218		12 218		12 884
Autres (3)		234 041				234 041	532 622		532 622	766 663	766 663
Fonds propres au 31/12/2025	219	2 807 968	426	312 797	35 903	3 157 314	1 108 253	4 661	1 112 914	1 915 499	4 270 228

(2) Dont écart de réévaluation, changement de méthodes

(3) (\*) Subventions d'investissement et titres participatifs : le montant de ces postes est isolé dans la colonne " Autres "

## Note 10 - Dettes

### Note 10.1 - Etat des dettes

#### Fiche 4.5

Etat des dettes ( en K€ )	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	368 091	14 444	53 955	299 693	2 779
Emprunts obligataires (1)	51 565		2 365	49 200	
Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	7 502 923	244 671	812 952	6 445 300	960 634
Dépôts et cautionnements reçus	58 077			58 077	
Redevances location - accession	623	604	19	0	
Autres emprunts et dettes (1)	87 950	27 856	8 384	51 710	1 967
Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus)	31 180	1 270	90	29 820	
Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie	142 816	140 313	2 503		
Intérêts courus non échus	118 602	112 065	4 747	1 790	
Intérêts compensateurs	1 220	405	814	2	
<b>TOTAL I</b>	<b>8 363 047</b>	<b>541 629</b>	<b>885 827</b>	<b>6 935 592</b>	<b>965 380</b>
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>	86 511	35 332	2 255	48 924	
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	11	11			
Fournisseurs et comptes rattachés	270 407	269 544	862		
Clients créditeurs	42 394	36 472	4 022	1 900	
Personnel et comptes rattachés	24 439	24 439			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	17 344	17 344			
<i>Etat et autres collectivités publiques</i>	<i>74 077</i>	<i>74 077</i>			
Autres	74 077	74 077			
<i>Groupe, associés et opérations de coopération</i>	<i>76 847</i>	<i>76 847</i>			
Groupes	69 437	69 437			
Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	5 916	5 917			
Associés	787	787			
Membres - Opérations faites en commun et en GIE	707	707			
<i>Créditeurs divers</i>	<i>19 960</i>	<i>19 960</i>			
Opérations pour le compte de tiers	3 250	3 250			
Autres dettes	16 709	16 709			
<i>Comptes transitoires ou d'attente (6)</i>	<i>31</i>	<i>31</i>			
<b>TOTAL II</b>	<b>525 509</b>	<b>518 725</b>	<b>4 884</b>	<b>1 900</b>	
<i>Produits constatés d'avance</i>	<i>118 915</i>	<i>118 915</i>			
Sur exploitation	39 635	39 635			
Sur vente de lots en cours	79 125	79 125			
Autres produits constatés d'avance	155	155			
<b>TOTAL III</b>	<b>118 915</b>	<b>118 915</b>			
<b>TOTAL DETTES (I + II + III) (4)</b>	<b>9 007 471</b>	<b>1 179 270</b>	<b>890 711</b>	<b>6 937 491</b>	<b>965 380</b>

RENOIS	
(1) - Emprunts réalisés en cours d'exercice	655 940
(1) - Emprunts remboursés en cours d'exercice	-329 164
(2) - Dont à 2 ans maximum à l'origine	

### Note 10.2 Emprunts et dettes financières par activité

( en K€ )	GESTION LOCATIVE	GESTION DE CONCESSION	ACCESSION SOCIALE	ACCESSION PRIVEE	DIVERS	Exercice 31/12/2025
Emprunts obligataires	2 365				49 200	51 565
Emprunts CIL	368 091					368 091
Emprunts auprès des établissements de crédit	6 942 532	507 806	32 918	5 000	14 667	7 502 923
Emprunts et dettes financières diverses	87 943	29 820	720	1 270	0	119 753
Crédits Promoteur	114 128	0	26 900	1 284	503	142 816
Dépôts de Garantie Locataires	55 374	2 702	0			58 077
Intérêts Courus sur Emprunts	118 448	343	38	29	964	119 822
<b>TOTAL</b>	<b>7 688 882</b>	<b>540 672</b>	<b>60 576</b>	<b>7 583</b>	<b>65 334</b>	<b>8 363 047</b>

## Note 11 - Développement du passif

### Fiche 7.2 - Détails des titres participatifs

Montant des titres participatifs émis inscrits au bilan	SOUSCRIPTEURS :				
	Collectivités territoriale	Banque des Territoires (CDC)	Action logement services	OLS	Autres (*)
77 250				3 000	74 250

(\*) Si autres souscripteurs, préciser le type de souscripteur

GROUPE VYV
------------

# Notes sur le compte de résultat

## Note 12- Produits d'activités

Les produits d'activités 2025 est de 1 201 314 milliers d'euros contre 1 135 212 milliers d'euros en 2024, soit une variation de + 5,82%.

La répartition géographique des produits d'activités est la suivante :

( en K€ )	NOUVELLE AQUITAINE	BRETAGNE	CENTRE VAL DE LOIRE	CORSE	ILE DE FRANCE	OCCITANIE	GRAND EST	PACA RHÔNE ALPES	HAUTS DE FRANCE	PAYS DE LOIRE	NORMANDIE	Exercice 31/12/2025
GESTION LOCATIVE	125 752	102 455	94 666	2 831	330 238	60 007	224	91 888	94 386	64 471	43 746	1 010 666
GESTION DE CONCESSION		43 170						361				43 531
ACCESSION SOCIALE	2 592	19 228	809	1 401	53 911	4 960		12 841	1 366	1 601	3 253	101 960
ACCESSION PRIVEE	3 138	42	152	52	18 764	1 058		14 618	0	0	0	37 825
DIVERS	995	1 710	85		2 332	2		99	281	1 820	8	7 333
<b>TOTAL</b>	<b>132 477</b>	<b>166 604</b>	<b>95 712</b>	<b>4 285</b>	<b>405 245</b>	<b>68 028</b>	<b>224</b>	<b>119 898</b>	<b>96 033</b>	<b>67 892</b>	<b>47 007</b>	<b>1 201 314</b>

## Note 13 - Charges de personnel et effectif

### Charges de personnel

Les charges de personnel s'élèvent à 160 949 milliers d'euros pour l'exercice 2025, et sont composées de 113 324 milliers d'euros de salaires et traitements et de 47 625 milliers d'euros de charges sociales.

### Effectif moyen par catégorie

Catégorie	Effectif salarié ou sous statut de la fonction publique territoriales			
	31/12/2025	- Dont régie	- Dont refacturés à d'autres organismes	- Effectif facturés par une structure externe
<b>Personnels administratifs</b>	<b>2 139</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	<b>8</b>
Cadre - Personnels administratifs	745	0	40	7
Non cadre - Personnels administratifs	1 394	-	30	1
<b>Gardiens d'immeubles</b>	<b>139</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cadre - Gardiens d'immeubles	-	-	-	-
Non cadre - Gardiens d'immeubles	139	-	-	-
<b>Personnels d'immeubles</b>	<b>219</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cadre - Personnels d'immeubles	-	-	-	-
Non cadre - Personnels d'immeubles	219	-	-	-
<b>Personnels de maintenance</b>	<b>49</b>	<b>14</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Cadre - Personnels de maintenance	-	-	-	-
Non cadre - Personnels de maintenance	49	14	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>2 545</b>	<b>15</b>	<b>70</b>	<b>8</b>
Dont effectif de l'organisme à plein temps	848			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	532			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	63			

NOTA : Les effectifs des sociétés consolidées par intégration proportionnelle et mise en équivalence sont pris en compte au prorata du taux d'intégration.

## Note 14 - Résultat financier

Le résultat financier passe de moins 212 746 milliers d'euros en 2024 à moins 203 707 milliers d'euros en 2025.

## Note 15 - Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel ( en K€ )	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
<b>Sur opérations de gestion</b>	<b>0</b>	<b>18 997</b>
Plus et moins-values sur cession d'immobilisations corporelles	0	53 379
Plus et moins-values sur cession d'immobilisations incorporelles	0	0
Plus et moins-value sur cession d'immobilisations financières	0	4
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	0	0
Autres produits et charges exceptionnels	0	0
<b>Sur opérations en capital</b>	<b>0</b>	<b>53 383</b>
Dotations nettes des reprises sur amortissements et dépréciations des immobilisations	0	-2 159
Dotations nettes des reprises sur provisions exceptionnelles	0	2 544
<b>Dotations nettes des reprises exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>385</b>
<b>Transfert de charges exceptionnelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>72 764</b>

# Autres informations

## Note 16 - Impôt

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 1 548 milliers d'euros pour l'exercice 2025. Aucune intégration fiscale n'est réalisée au sein du Groupe.

## Note 17 - Tableau d'analyse du passage du résultat social au résultat consolidé

<b>Résultat social ( en K€ )</b>	<b>42 336</b>
<b>Eliminations :</b>	<b>-10 932</b>
- des dividendes	-4 065
- des dépréciations internes sur titres	521
- des dépréciations internes autres que titres	840
- des +/- values sur cessions internes d'immobilisations	-3 685
- des quotes-parts de résultat Stés Fisc. Transparentes	-4 543
<b>Retraitements :</b>	<b>9 160</b>
- Annulation des frais d'établissement	68
- Harmonisation des provisions	1 354
- Harmonisations des amortissements et des subventions	8 313
- Neutralisations dérive de résultat	-827
- Annulation Boni de fusion COPIA COPKBH	-309
- Autres retraitements	560
<b>Résultat consolidé</b>	<b>40 564</b>
<i>Dont Part Groupe</i>	<i>35 903</i>
<i>dont Part des minoritaires</i>	<i>4 661</i>

## Note 18 - Capacité d'autofinancement HLM

Capacité d'autofinancement ( en K€)	31/12/2025
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>40 564</b>
<b>Résultat des sociétés mises en équivalence</b>	<b>-4 376</b>
Dotations aux amortissements, dépréciation, et provisions	378 847
Reprises sur amortissements, dépréciation, et provisions	-58 093
Valeur comptable des actifs cédés, démolis, mis au rebut	75 203
Produit de cession des éléments d'actifs	-135 884
Quote part subvention invest. virée au résultat	-32 645
<b>Capacité d'autofinancement PCG</b>	<b>263 616</b>
Remboursements emprunts locatifs (sauf rbt anticipés)	-158 314
Variation intérêts compensateurs	38
Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs	-53
<b>Autofinancement net HLM</b>	<b>105 288</b>

## Note 19 - Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 1 066 milliers d'euros.

Commissaires aux comptes ( en K€)	Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels	Services autres que la certification des comptes	Total
Grand Thornton	397	47	444
Forvis Mazars	218	24	242
KPMG	131		131
TGS France	45		45
RSM Paris	43	6	49
ADD Equation A Prime Audit	49		49
SCP Riviere, Grizel et Autres	41		41
Remetis	36		36
Audice	8		8
Aequitas	13		13
Icard	9		9
<b>TOTAL</b>	<b>989</b>	<b>77</b>	<b>1 066</b>

## Note 20 - 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 21 - Engagements hors bilan

Engagements reçus ( en K€)	31/12/2025	Engagements donnés (en K€)	31/12/2025
Avals, cautions, garanties reçus	1 107 009	Avals, cautions, garanties donnés	2 444 861
Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement	9 288	Redevances crédit bail restant à courir	
Avenants en cours (Accession P.A.P)		<b>Octroi de prêts :</b>	
Emprunts locatifs et autres	595 190	Contrats signés de prêts principaux	
Créances escomptées non échues		Contrats de prêts complémentaires	
Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		Autres contrats	
Autres engagements reçus	1 445 080	<b>Autres engagements donnés - Reste à payer</b>	<b>1 343 280</b>
		Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-access	28 686
		Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrain-access	17 429
		Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	109 192
		Marchés signés (opérations locatives)	900 485
		Engagements divers	287 488
<b>TOTAL</b>	<b>3 156 568</b>	<b>TOTAL</b>	<b>3 788 141</b>

## Note 22 - 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 23 - Evénements postérieurs à la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.

Le Conseil d'Administration de CPH Arcade-VYV du 11 février 2026 a approuvé le lancement des travaux préparatoires à la fusion-absorption d'Antin Résidences par CPH Arcade-VYV.

En début d'année 2026, la SCIC d'HLM Le Toit Girondin, société du Groupe Soikos, a décidé de rompre unilatéralement les pactes relatifs à la SA d'HLM Mésolia Habitat, qui liaient ces deux sociétés au Groupe Arcade-VYV.

# Annexe 1

# Périmètre de combinaison

Exercice clos le 31/12/2025

ENTITES	2024			2025		
	Méthode	Taux de contrôle	Taux d'Intérêt	Méthode	Taux de contrôle	Taux d'Intérêt
ALFI	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
AIGUILLON EST	ME	99,88%	92,18%	IG	99,88%	92,18%
AIGUILLON RESIDENCES	IG	98,18%	88,13%	IG	98,29%	88,23%
LES AJONCS	IP	34,34%	30,78%	IP	34,34%	30,78%
ARCANSUD	IG	99,83%	91,96%	IG	99,83%	92,00%
COO.EFFICIENCE	ME	40,56%	27,28%	ME	40,56%	27,05%
EVOLEA	IP	34,41%	32,17%	IP	34,41%	32,17%
FLOREVIE	IP	20,49%	19,69%	IP	20,49%	19,69%
LOGIAL-COOP	IP	33,25%	31,82%	IP	33,29%	31,86%
HOMY	IP	34,00%	31,79%	IP	34,00%	31,79%
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	ME	32,65%	30,92%	Fusionnée avec COPGIA	32,65%	30,92%
LOGIVAM	IG	75,30%	40,19%	IG	75,30%	40,19%
LOGIS CORSE	IG	88,73%	82,24%	IG	88,76%	82,29%
LOGIPOSTEL	ME	34,60%	31,88%	IG	34,69%	31,97%
LA MAISON POUR TOUS	ME	33,35%	31,41%	ME	33,35%	31,42%
NCA	IG	99,54%	92,15%	IG	99,55%	92,15%
LA RUCHE HABITAT	IG	89,30%	78,65%	IG	89,30%	78,65%
COOP TOIT GIRONDIN	IP	33,94%	32,63%	IP	33,20%	31,90%
GROUPE ARCADE VYV	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
GROUPE SOIKOS	IG	66,31%	47,68%	IG	65,84%	47,09%
AIGUILLON CONSTRUCTION	IG	93,15%	89,65%	IG	93,15%	89,65%
ANTIN RESIDENCES	IG	94,15%	92,64%	IG	94,15%	92,64%
COO.PAIRS	ME	50,00%	31,67%	ME	50,00%	31,49%
C.P.H.	IG	96,12%	96,10%	IG	96,12%	96,10%
LE FOYER REMOIS	ME	30,36%	30,36%	ME	30,36%	30,36%
FRANCE LOIRE	IG	99,56%	93,50%	IG	99,56%	93,50%
FOYERS DE SEINE ET MARNE	IG	98,70%	91,44%	IG	98,70%	91,44%
HARMONIE HABITAT	IG	75,48%	72,53%	IG	75,48%	72,53%
LAESSA	IP	49,07%	43,48%	IP	49,07%	43,48%
LOIR ET CHER LOGEMENT	IP	20,00%	18,70%	IP	20,00%	18,70%
MESOLIA HABITAT	IG	65,91%	63,35%	IG	65,54%	62,99%
NOREVIE	IG	51,63%	49,62%	IG	51,63%	49,62%
PARTELIOS HABITAT	IP	20,01%	19,23%	IP	20,01%	19,23%
S.F.H.E.	IG	98,53%	94,28%	IG	98,53%	94,28%
LE FOYER STEPHANAIS	IG	78,00%	74,96%	IG	78,01%	74,97%
CROIX ROUGE HABITAT	IP	49,97%	46,29%	IP	49,98%	46,30%
ARCADE-VYV NOVE	IG	51,12%	51,12%	IG	51,12%	51,12%
NOVE	ME	49,97%	25,56%	IG	50,03%	25,61%
NOVE GESTION	IG	91,60%	90,24%	IG	91,60%	90,17%
ARCHE IMMOBILIER	IG	95,00%	76,49%	IG	95,00%	76,48%
ARCHE PROMOTION	IG	100,00%	76,49%	Fusionnée avec PROARI	100,00%	76,49%
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	IG	99,89%	88,76%	IG	99,91%	88,78%
ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE	IG	100,00%	80,26%	IG	100,00%	80,26%
INEVI PROMOTION	ME	25,08%	25,08%	ME	25,08%	25,08%
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	IG	99,00%	88,80%	IG	99,00%	88,80%
S.C.C.I. ARCADE-VYV	IG	80,44%	80,51%	IG	80,44%	80,51%
SAS DU PARC DES CAPUCINES	IG	100,00%	93,49%	IG	100,00%	93,49%
SOIKOS SERVICES	IG	66,31%	47,68%	IG	65,93%	47,13%
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	IG	100,00%	92,89%	IG	100,00%	92,91%
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	IG	100,00%	93,58%	IG	100,00%	93,59%
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	IG	100,00%	93,35%	IG	100,00%	93,36%
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	IG	100,00%	93,70%	IG	100,00%	93,71%
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	IG	100,00%	93,35%	IG	100,00%	93,36%
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	IG	100,00%	94,04%	IG	100,00%	94,05%
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	IG	100,00%	93,12%	IG	100,00%	93,14%
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	IG	100,00%	93,35%	IG	100,00%	93,36%
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAVONA	IG	100,00%	87,05%	IG	100,00%	87,09%
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	IG	100,00%	93,35%	IG	100,00%	93,36%
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	IG	100,00%	87,05%	IG	100,00%	87,09%
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	IG	100,00%	93,81%	IG	100,00%	93,82%
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	IG	100,00%	93,70%	IG	100,00%	93,70%
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCI ST DENIS LES FILLETES	IP	50,00%	46,32%	IP	50,00%	46,32%
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	IG	51,00%	47,17%	IG	51,00%	47,18%
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	IG	100,00%	92,55%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV ACHERES STALINGRAD	IG	100,00%	92,57%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	IG	100,00%	92,57%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV VILLEPENTE EGLISE	IG	100,00%	92,57%	IG	100,00%	92,57%
SCCV ST OVEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	IG	100,00%	92,60%	IG	100,00%	92,60%
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARRE	IG	100,00%	92,77%	IG	100,00%	92,77%
SCCV VILLEPENTE CHEMIN DE FER	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV SAVIGNY BRIAND	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV LINAS BAS SABLONS	IG	100,00%	92,55%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV ORMESSON LE CARRÉ DES LYS	IG	100,00%	92,74%	IG	100,00%	92,74%
SCCV COURNEUVE RAVEL	IG	100,00%	92,55%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	IG	100,00%	92,58%	IG	100,00%	92,55%
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	IG	100,00%	92,42%	IG	100,00%	92,43%
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	IG	100,00%	92,45%	IG	100,00%	92,45%
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	IG	100,00%	91,79%	IG	100,00%	91,80%
SCCV VOISINS LA REMISE	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	IG	100,00%	91,79%	IG	100,00%	91,80%
SCCV CHESSY PREVERSON - CABU	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	IG	100,00%	92,55%	IG	100,00%	92,55%
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREAU	IG	100,00%	92,99%	IG	100,00%	92,99%
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	IG	100,00%	92,06%	IG	100,00%	92,06%
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	IG	100,00%	93,14%	IG	100,00%	93,14%
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	IG	100,00%	92,04%	IG	100,00%	92,04%
SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES	IG	100,00%	92,99%	IG	100,00%	92,99%
SCCV BUSSY ST GEORGES	IG	100,00%	92,62%	IG	100,00%	92,62%
SCI LES TERRASSES DE L'ORB	IG	60,00%	45,89%	IG	60,00%	45,89%
SNC LES TERRASSES DE MEDECIS	IG	100,00%	76,49%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCI TRAPPES LES MERISIERS 3	IG	100,00%	76,48%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCI MONTMORENCY RUE DE LA CHATEIGNERAIE	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,48%
SCI SIX FOURS LE DOMAINE DE BARRAS	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCCV NANTERRE AVENUE GALLIENI	IP	50,00%	38,24%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV ROQUEBRUNE SUR ARGENS ROYAL GREEN	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%

ENTITES	2024			2025		
	Méthode	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux de contrôle	Taux d'intérêt
SCCV 483 CLAMART	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCCV CACHAN 79/85 AV ARISTIDE BRIAND	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV CLICHY 22/24 RUE DE PARIS	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV ASNIERES BASLY-COCOON	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV ASNIERES VOISIN-BEURIER	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV MONTIGNY BOIS DU MANET	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCCV RUEIL BUZENVAL	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCCV TREMBLAY RUE FARGE	IG	100,00%	80,51%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV GAGNY BARBUSSE	IG	80,00%	61,19%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV 436 ROSNY SOUS BOIS KENNEDY	IG	70,00%	53,54%	IG	70,00%	53,54%
SCCV 438 POMPONNE LE GRIMPE	IG	70,00%	53,54%	IG	90,00%	68,84%
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	IG	100,00%	84,22%	IG	100,00%	84,24%
SCCV 440 NOISY LE SEC S6	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV 446 DRANCY AVENUE ANATOLE FRANCE	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCCV 450 NOISIEL COURS DES DEUX PARCS ET DU LUZARD	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	IG	100,00%	80,51%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV 456 ORGEVAL ROUTE DES QUARANTE SOUS	IG	100,00%	76,49%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	IG	100,00%	76,49%	IG	100,00%	76,49%
SCCV 458 VITROLLES FONTAINE DU RENARD	IG	100,00%	80,51%	IG	100,00%	80,50%
SCCV 459 PIERREFEU REAL MARTIN	IP	50,00%	38,24%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV KREMLIN BICETRE GABRIEL PERI				ME	34,00%	26,00%
SCCV KREMLIN BICETRE OKADE				IP	50,00%	38,24%
SCCV PEYNIER CHEMIN DE LA TREILLE	IP	50,00%	38,24%	IP	50,00%	38,24%
SCCV 461 LES PAVILLONS PAUL LAFARGUE	IG	100,00%	76,49%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV BEZIERS QUAI 23	IG	100,00%	76,53%	IG	100,00%	76,52%
SCCV VAUVENARGUES AVENUE DES MAQUISARDS	IG	100,00%	76,53%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV FONT DE MAUGUIO LOT 10 A	IG	51,00%	39,01%	IG	51,00%	39,01%
SCCV SANARY L'ENSOLEILLADE	IG	100,00%	76,53%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV LA CADIERE LES TROUS	IG	100,00%	76,53%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	IG	70,00%	65,41%	IG	70,00%	65,42%
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	IG	100,00%	93,70%	IG	100,00%	93,70%
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	IG	100,00%	93,70%	IG	100,00%	93,70%
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	IG	100,00%	93,70%	IG	100,00%	93,70%
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	IG	100,00%	92,77%	IG	100,00%	92,79%
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	IG	100,00%	93,70%	IG	100,00%	93,70%
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	IG	100,00%	93,70%	IG	100,00%	93,70%
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	IG	100,00%	91,87%	IG	100,00%	91,88%
SCCV BONIFACIO - RES LES TERRASSES DE MONTE LEONE	IG	100,00%	87,05%	IG	100,00%	87,09%
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	IG	100,00%	93,70%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	IG	100,00%	91,84%	IG	100,00%	91,88%
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	IG	100,00%	93,00%	IG	100,00%	93,02%
SCCV FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	IG	100,00%	94,04%	IG	100,00%	94,05%
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	IG	100,00%	94,16%	IG	100,00%	94,16%
SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14	IG	100,00%	94,16%	IG	100,00%	94,16%
SCCV AJACCIO - RESIDENCE U CANDELLU	IG	100,00%	91,87%	IG	100,00%	91,88%
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	IG	100,00%	93,09%	IG	100,00%	94,16%
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS	IG	100,00%	93,09%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV SANARY CONFERENCE BR5	IG	100,00%	94,25%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV CASTELNAU EUREKA	IG	60,00%	56,57%	IG	100,00%	93,82%
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	IG	100,00%	89,50%	IG	100,00%	89,51%
SCCV RENNES GUINES	IG	100,00%	89,50%	IG	100,00%	89,51%
SCI COUERON METAIRIE	IG	100,00%	89,58%	IG	100,00%	89,58%
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	IG	100,00%	89,50%	IG	100,00%	89,51%
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	IG	100,00%	89,50%	IG	100,00%	89,51%
SCI CHANTEPIE KERLOGES	IG	100,00%	89,50%	IG	100,00%	89,51%
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	IG	100,00%	89,58%	IG	100,00%	89,58%
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	IG	100,00%	89,50%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	IG	60,00%	47,09%	IG	60,00%	47,09%
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	IG	100,00%	93,35%	Non consolidée	0,00%	0,00%
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINLOUP	IG	100,00%	92,01%	IG	100,00%	92,01%
MILLERY RUE COTE MARQUIS				IG	100,00%	93,82%
COMMUNAY LES CHANTURIERES				IG	100,00%	93,36%
LA VERPILLIERE				IG	100,00%	93,82%
CASTELLET LE CAMPS BR5				IG	100,00%	93,36%
LAVATOGGIO VILLA DI A QUARCETA				IG	100,00%	91,88%
PRUNELLI DI FIUMORBO - ROSULINA				IG	100,00%	91,88%
AJACCIO A CAPOLA				IG	100,00%	91,88%
SCCV DRANCY 47 MARCEAU				ME	38,00%	35,21%
SCCV DU VIEUX PIGEONNIER				IG	100,00%	86,58%

Entrée de périmètre, Cf. §2.5.

Exclus du périmètre 2025, Cf. §2.2.a.

Fusion COPGIA et COPKBH, Cf. §2.5.

Fusion PROARI ET PROARP, Cf. §2.5.



Tout savoir sur le Logement santé  
[groupearcadevyv.fr](http://groupearcadevyv.fr)

**Groupe Arcade-VYV**  
59 rue de Provence  
75009 Paris