



CPH ARCADE-VYV
Société anonyme d'habitations à loyer modéré
Au capital de 27.104.844 €
Siège social : 33 rue DeFrance - 94300 Vincennes
RCS Créteil 692 002 660

CERTIFIÉ CONFORME

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. L. L.', with a horizontal line to the right.

**RAPPORT DE GESTION
DES COMPTES CONSOLIDÉS 2024**
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2025



CONTEXTE ET ACTIVITÉ

Acteur majeur du logement social en France, le Groupe Arcade-VYV construit et gère une offre complète de logements sociaux et résidences-services. Il loge ainsi les familles, les seniors, les jeunes, les plus vulnérables, et intervient également dans le secteur privé. Depuis 2022, à la suite d'un appel d'offres du ministère des Armées, remporté en groupement avec Eiffage, le Groupe a également la charge de la gestion et du développement du parc de logements des militaires.

 Quels que soient les publics, le Groupe agit toujours avec les mêmes valeurs d'humanisme, d'innovation et de service public pour améliorer la vie de chacun.

Pour cela, il prend appui sur une quarantaine d'entités réparties sur l'ensemble du territoire, qui ont la capacité d'agir de façon autonome et d'adapter l'offre aux enjeux économiques, écologiques et sociaux locaux.

Le rapprochement en 2019 avec le Groupe VYV, 1^{er} acteur mutualiste de la santé et de la protection sociale, a permis au Groupe Arcade-VYV d'aller plus loin au service de sa mission, en plaçant la santé au cœur de tous ses projets. La mobilisation des équipes pour transformer le logement social en logement santé irrigue l'action au quotidien, de la maîtrise d'ouvrage à la maîtrise d'usage : bâti, services et lien social. 4^{ème} acteur du logement social, le Groupe Arcade-VYV est aussi et surtout le pionnier du logement santé accessible à tous.

CPH Arcade-VYV est la société holding du pôle social du Groupe Arcade-VYV et la société de tête du Groupe d'organismes de logement social (GOLS) correspondant.

Dans une conjoncture caractérisée ces dernières années par plusieurs chocs, économique (inflation soutenue), monétaire (taux du livret A multiplié par 6), social (pression sur le pouvoir d'achat), qui ont entraîné le ralentissement de la production neuve et des transactions, CPH ARCADE-VYV a conduit les actions nécessaires pour maintenir un équilibre économique, tout en poursuivant ses missions et sa stratégie.

Malgré ce climat défavorable, le dynamisme du Groupe, matérialisé par la croissance de son chiffre d'affaires (+ 4 %), a permis de maintenir un résultat d'exploitation d'environ **168 M€**, en augmentation de 10 % par rapport à 2023. Malgré une augmentation sensible de la charge financière entre 2023 et 2024 (56 M€), liée à la forte exposition du Groupe aux variations du taux du livret A, le résultat net s'élève à **28 M€**, au-dessus de l'objectif (11 M€).

Les sociétés du pôle social du Groupe ont continué à produire des logements (**3.998** 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 patrimoine des sociétés du pôle social du Groupe s'élève aujourd'hui à **192.931** logements ou équivalents. Les entités du pôle social ont attribué **13.361** logements en 2024 afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus modestes, et logent plus de 362.000 personnes. L'effectif du pôle social du Groupe est désormais de **3.006** collaborateurs.

RÉSULTATS ET SITUATION FINANCIÈRE DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ

➤ Périimètre de consolidation

Il est rappelé que la société anonyme d'Hlm CPH ARCADE-VYV est la société consolidante et qu'au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation comprend :

- 15 entreprises sociales pour l'habitat ;
- 15 sociétés coopératives d'Hlm ;
- 9 sociétés de moyens ;
- 1 association ;
- 81 sociétés civiles de construction-vente.

Au titre de l'année 2024, il est à constater les variations de périmètre suivantes :

- 1 société civile de construction-vente est entrée dans le périmètre de consolidation.
- 1 société de coopération est entrée dans le périmètre de consolidation (intégration globale) : SAC Groupe Soikos.

- 2 sociétés coopératives d'Hlm sont entrées dans le périmètre (mise en équivalence) : Kremlin-Bicêtre Habitat et Aiguillon Est.
- 26 sociétés civiles de construction-vente sont sorties du périmètre de consolidation.

Il est rappelé qu'au cours de cet exercice social, CPH ARCADE-VYV a fait évoluer les participations suivantes :

○ **Norevie**

La Société a acquis 66.635 actions de la SA d'Hlm Norevie auprès de la SCIC d'Hlm Florevie, passant d'une détention du capital de Norevie de 30 % à 40 %.

○ **Laessa**

La Société a acquis 80.649 actions de la SA d'Hlm Laessa auprès de la SA d'Hlm Société Immobilière Picarde (SIP) pour en céder 10 % à la SA d'Hlm Norevie, passant d'une détention du capital de Laessa de 15 % à 41 %.

➤ **Activité en matière de recherche et de développement**

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

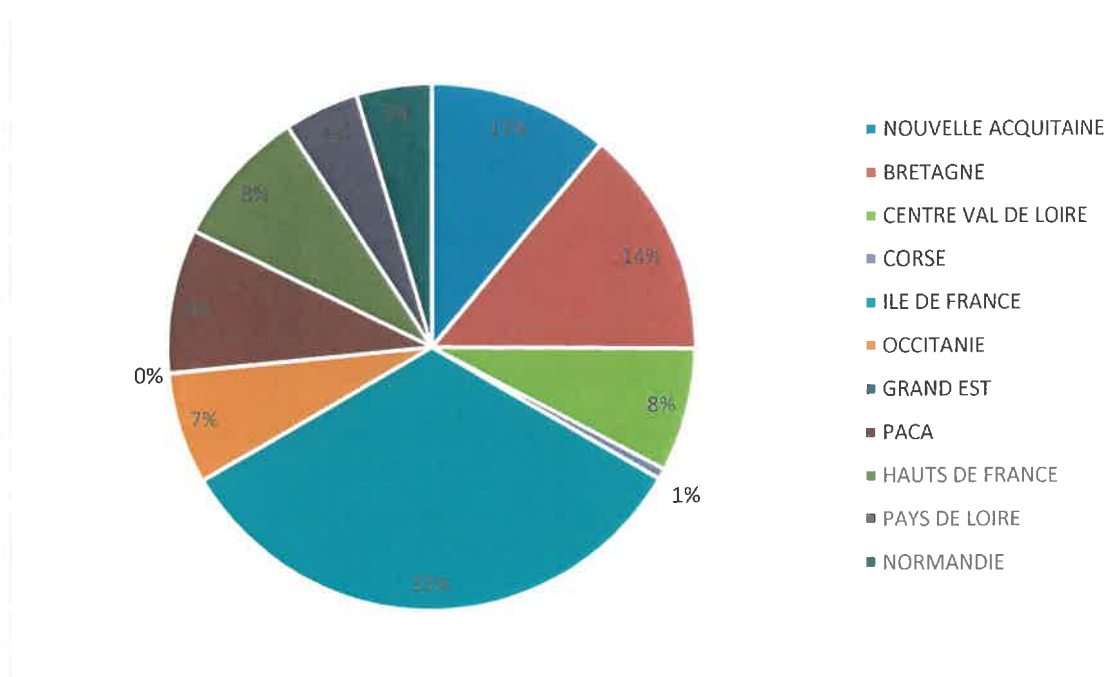
➤ **Gestion du patrimoine**

Au titre de la clôture 2024, les entités intégrées, par mise en équivalence, sont :

- La Maison Pour Tous
- Logipostel
- COO.Pairs
- COO.Efficiencie
- Aiguillon Est
- Kremlin-Bicêtre Habitat

Les revenus locatifs consolidés n'intègrent donc pas les loyers de ces entités et s'élèvent à **774 M€**.

La répartition géographique de ces revenus est la suivante :



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

- Le taux de recouvrement s'améliore légèrement pour s'établir à **97,9 %** (contre 97,5 % en 2023).

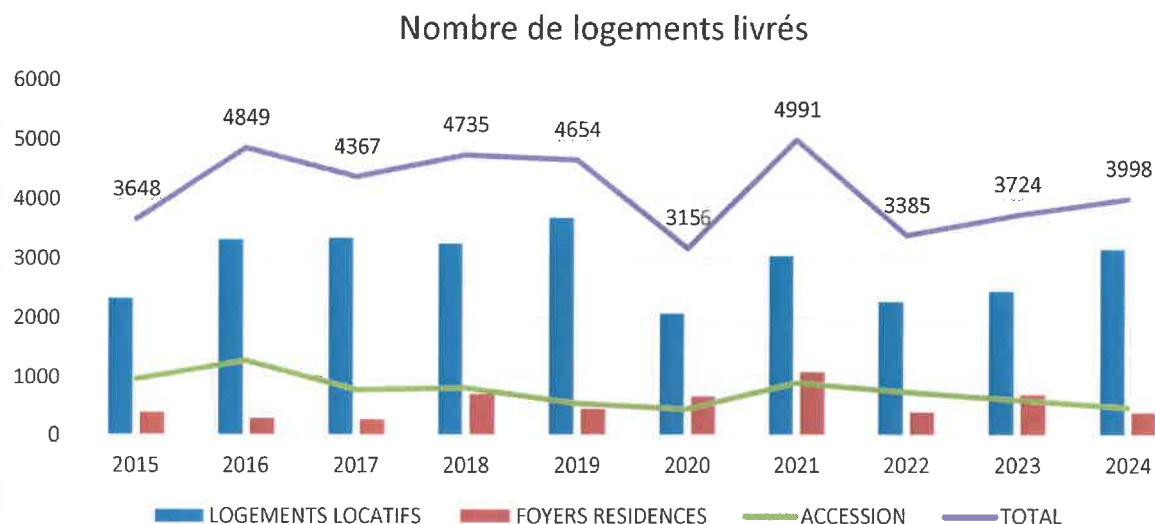
- Le taux de rotation est en légère hausse avec un niveau de **7,2 %** (contre 6,8 % en 2023).
- Malgré la tension existante sur l'offre potentielle de logement, le taux de vacance commerciale s'améliore à **1,07 %** (contre 1,23 % en 2023).
- Le pourcentage d'allocataires APL reste au même niveau qu'en 2023, avec un ratio de **45 %**.
- L'indice de satisfaction reste supérieur à 80 %, soit **80,7 %** (contre 81,6 % en 2023), témoin de l'investissement quotidien des entités du Groupe en faveur du bien vivre des populations hébergées et de leur politique volontariste en termes de qualité de l'habitat.

La contribution de l'activité de gestion du patrimoine au résultat consolidé du Groupe, sous l'impact de la charge financière déjà évoquée, baisse très significativement et s'élève à **- 30 M€** (contre + 6 M€ en 2023). Ce même résultat intègre, par ailleurs, les différents prélèvements spécifiques au milieu Hlm, à savoir la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour **36 M€**, le supplément de loyer de solidarité (SLS) pour **3 M€** et les différentes cotisations versées à la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) pour **12 M€**.

➤ Promotion immobilière

Le marché immobilier a fait preuve d'un ralentissement sans précédent en 2024. S'agissant de l'activité de promotion sociale, l'année 2024 présente des résultats bien inférieurs aux objectifs, avec notamment à peine 30 % des ordres de service (OS) prévus effectivement lancés, et environ 50 % de réalisation sur la partie relative à l'instruction des permis de construire. Seuls les chiffres en matière de livraison sont quasiment conformes aux attentes.

Ces résultats s'inscrivent dans un contexte de marché difficile. En effet, l'année 2024 a été marquée par l'impact économique des conflits russo-ukrainien et israélo-palestinien entraînant une hausse générale de l'inflation en Europe. La hausse des prix des matières premières et des énergies a en effet eu une incidence sur le marché de l'immobilier et de la construction. Les secteurs de la promotion immobilière et du logement social ont connu des difficultés conjoncturelles : l'impact de la hausse du taux d'intérêt sur la capacité des ménages à emprunter et à mener à bien leurs projets d'accession à la propriété, l'augmentation des coûts de construction, des taux d'intérêt pénalisant à la fois le développement et l'avancement des opérations en cours, ainsi qu'une restriction importante de l'accès au crédit immobilier.



Le chiffre d'affaires de l'activité accession sociale s'élève à **113 M€**, en baisse par rapport à 2023 (153 M€). Malgré cette baisse, la rentabilité de l'activité progresse et s'établit à **2 M€**, en augmentation de 3 M€ par rapport à 2023 (- 1 M€).

➤ Vente de patrimoine

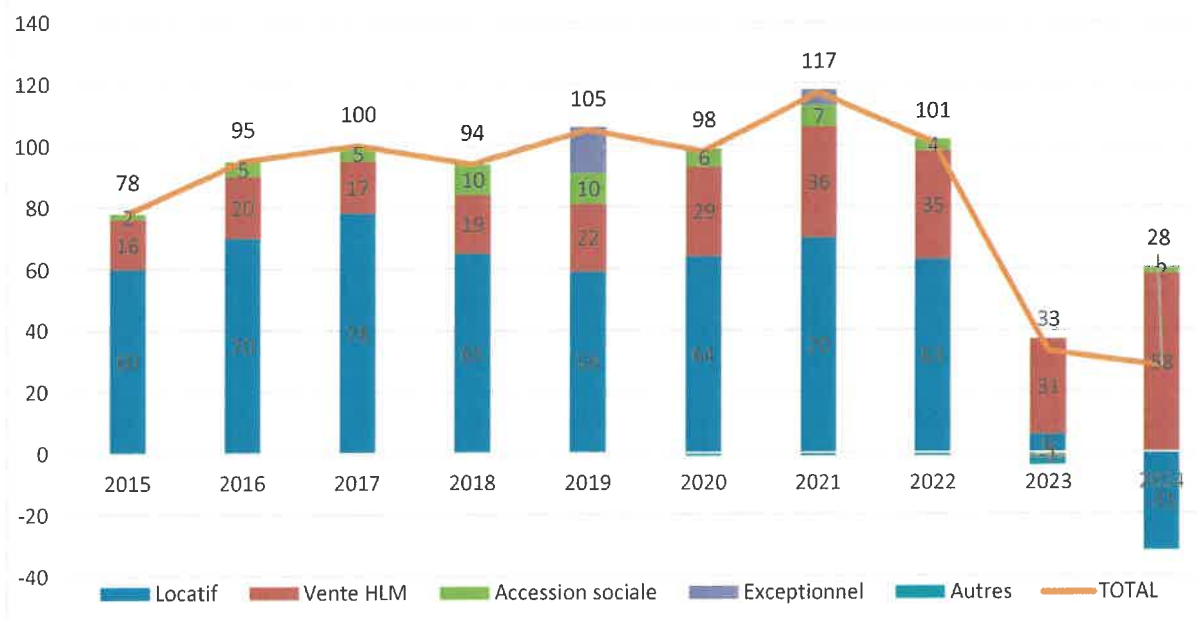
En 2024, **892** logements ont été vendus (contre 541 en 2023). Cette hausse intègre notamment les ventes en bloc. Ces ventes, qui concernent moins de 0,5 % du patrimoine du périmètre de consolidation, ont généré une contribution au résultat de **58 M€**, en hausse de 31 M€ par rapport à 2023.

Le produit de la vente de patrimoine est entièrement réinvesti.

➤ Synthèse de l'analyse des résultats

(en millions d'euros)

Evolution des résultats consolidés



➤ Bilan consolidé

(en millions d'euros)

ACTIF	2024	2023	Variation
Immobilisations locatives	10 077	9 172	905
Autres immobilisations	71	59	12
Immobilisations financières	52	51	2
ACTIF IMMOBILISE	10 200	9 282	919
Stocks	172	189	-17
Clients	158	175	-17
Autres créances	314	283	31
Trésorerie	505	556	-51
Comptes de régularisation	11	9	2
TOTAL	11 360	10 494	866

PASSIF	2024	2023	Variation
Capital et réserves	2145	1 979	166
Résultat	28	33	-4
Situation nette	2173	2 011	162
Subv Investissement & autres FP	1 115	1 060	55
FONDS PROPRES	3 287	3 071	216
Provisions	103	96	7
Dettes financières locatives	7 340	6 629	711
Dettes financières accession	126	211	-84
Autres dettes	378	345	33
Comptes de régularisation	125	143	-17
TOTAL	11 360	10 494	866

Le total du bilan augmente de 866 M€, s'élevant à **11.360 M€**.

La marge brute d'autofinancement 2024 s'élève à **224 M€**, en hausse par rapport à 2023 (217 M€).

L'autofinancement Hlm s'établit, quant à lui, à **73 M€** (23 M€ en 2023), soit 10 % des revenus locatifs consolidés. La hausse constatée est amplifiée par la baisse des remboursements d'emprunts liée au mécanisme de la double révisibilité des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations.

Enfin, la trésorerie nette des concours bancaires est en hausse de 22 M€, pour s'établir à **331 M€**.

➤ Evolution prévisible du Groupe et perspectives d'avenir

Le marché du logement social se caractérise aujourd'hui par :

- Une insuffisance de l'offre pour une demande en très forte augmentation ;
- Un contexte de production de logements dégradé, lié à la forte augmentation des coûts de travaux, aux obligations de rénovation thermique et de prise en compte du principe du « zéro artificialisation nette » (ZAN) imposées par la Loi climat et résilience du 22 août 2021, qui va faire croître les tensions sur l'offre ;
- Un accès facilité au financement basé sur le taux du livret A, qui a pour conséquence une forte dépendance du résultat des bailleurs aux variations de ce même taux, mais permettant de jouer un rôle contracyclique en continuant à investir aux côtés des collectivités, même dans un contexte financier dégradé.

En effet, le secteur du logement social s'est toujours montré solide, les mesures de la loi de finances 2018 ou la crise sanitaire n'ayant eu qu'un impact limité sur le niveau important d'investissement et la situation financière des bailleurs sociaux, notamment grâce au niveau plancher du taux du livret A et à une augmentation du volume des cessions d'actifs. Le nouveau contexte inflationniste et la remontée des taux depuis 2022 a entraîné une nouvelle conjonction de facteurs de risques et de contraintes financières.

Comme le souligne la Banque des Territoires dans sa dernière étude Perspectives du logement social, « *Il ne sera pas soutenable pour le secteur de mener des politiques d'investissement permettant de répondre à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique de leur parc* ». Elle conclut en soulignant que, dans le nouveau contexte nettement moins favorable, « *les organismes devront réduire leurs investissements, impliquant des arbitrages entre constructions neuves et réhabilitations, afin de maintenir leur endettement et leurs équilibres financiers à un niveau soutenable* ». Ce qui est en cause n'est ni le marché, avec une forte demande, ni le modèle économique du secteur, qui reste robuste à condition de conserver un niveau d'endettement soutenable.

Dès lors, pour faire face à l'augmentation des charges de la dette et de l'imposition, les 2 principaux leviers mobilisables à court terme sont la vente de patrimoine et l'ajustement de la trajectoire d'investissement. La vente de patrimoine (dite « vente HLM ») est déjà pratiquée depuis plusieurs années au sein du Groupe. Cependant, une accélération a eu lieu au cours des 2 dernières années pour réagir à la conjoncture. En plus des ventes de logements à l'unité à destination des particuliers, certaines entités peuvent avoir recours occasionnellement à des ventes en bloc au bénéfice d'autres organismes Hlm. En dépit de l'augmentation du rythme de ces ventes, le parc des entités du Groupe continue à croître, avec un nombre d'entrées de logements bien supérieur au volume du parc cédé.

Enfin, la révision des politiques d'investissement pourra être la dernière variable d'ajustement. Sans dégrader l'entretien-maintenance, le rythme d'amélioration du parc dépendra des ressources disponibles, tout comme le rythme de constructions nouvelles. La maîtrise d'ouvrage reste un objectif important pour le Groupe Arcade-VYV, et la croissance, tant quantitative que qualitative, du parc doit se poursuivre. Pour autant, le rythme de ces investissements pourra être revu pour faire face à une conjoncture incertaine afin de garantir la solidité du Groupe.

➤ Principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe est confronté

La principale inconnue réside dans la politique du logement de l'Etat. 2 tendances lourdes se dessinent, correspondant à des critiques récurrentes émanant avant tout des ministères économiques et financiers : « les organismes sont trop nombreux » et « le logement coûte trop cher ». Le Groupe possède les outils pour y répondre :

- « Les organismes sont trop nombreux. »
La profonde mutation engagée par le Groupe Arcade-VYV - actionnariat diversifié, positionnement stratégique sur le logement-santé, organisation centrée sur les territoires - lui a permis de se positionner en tant que structure pertinente d'accueil et d'adossement pour des entités qui n'avaient jusqu'alors pas fait le choix de rejoindre un groupe. C'est ainsi que le Groupe Arcade-VYV a réussi à se

hisser à la 4^{ème} place des groupes Hlm en France avec plus de 215.000 logements (comprenant le périmètre GOLS + Le Foyer Rémois, participation de la société GROUPE ARCADE-VYV) le plaçant dans une posture de dialogue privilégié et d'influence auprès des parties prenantes nationales, notamment publiques. Fort de ce positionnement, le Groupe a réussi à remporter un important contrat sur la reprise en gestion du parc immobilier du ministère des Armées, en coopération avec l'entreprise Eiffage et un consortium bancaire inédit. Le Groupe Arcade-VYV est aujourd'hui prêt à accueillir de nouveaux organismes. La tectonique Hlm s'est stabilisée depuis 2022 mais il est probable que ce ne soit que provisoire, et le Groupe dispose d'atouts solides pour être un acteur de la reconfiguration du secteur.

- « Le logement coûte trop cher. »
La tendance vise à normaliser le secteur en le rendant moins dépendant de la dépense publique et plus « autoporté ». La diversification des activités (accession sociale, vente Hlm, logement intermédiaire, syndic, etc.) est devenue, pour le secteur, un sujet afin de dégager des marges nouvelles et d'assurer des résultats positifs qui constituent la principale source de fonds propres nécessaires au financement des projets de développement, à commencer par les enjeux de rénovation thermique du parc. Les loyers représentent aujourd'hui seulement 82 % du chiffre d'affaires du Groupe Arcade-VYV, et la diversification est déjà bien avancée, permettant d'assurer un résultat et un autofinancement supérieur à la moyenne du secteur. Les notations d'agences indépendantes confirment cette robustesse financière du Groupe Arcade-VYV. En 2024, la Banque de France a attribué une cotation A1 au Groupe, soit une côte crédit « excellente ».

➤ **Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice**

Aucun événement important n'est survenu depuis la clôture.



CPH ARCADE-VYV
SA d'HLM au capital de 27.104.844 €
Siège social : 33 rue DeFrance - 94300 Vincennes
RCS CRETEIL : 692.002.660

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2025
RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

RESOLUTION PROPOSEE

3^{EME} RESOLUTION (affectation du résultat 2024)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide **d'affecter le résultat** de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à **2.898.954,84 € (2.585.339,49 € SIEG et 313.615,35 € hors SIEG)** de la façon suivante :

- Réserve légale : 144.947,74 € (129.266,97 € SIEG et 15.680,77 € hors SIEG)
- Réserve sur cessions immobilières : 1.819.575,17 € (1.819.575,17 € SIEG)
- Réserves diverses : - 281.811,07 € (- 281.811,07 € hors SIEG)
- Dividendes : 1.216.243 € (636.497,35 € SIEG et 579.745,65 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèverait donc à 1,75 € par action.

L'assemblée générale prend acte que les dividendes versés au cours des 3 derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement	Dividende par action
2021	542.096,88 €	6,09 €	542 090,79 €	0,78 €
2022	945.194,56 €	9,52 €	945 185,04 €	1,36 €
2023	1.216.243,00 €	12,25 €	1.216.230,75 €	1,75 €

RESOLUTION ADOPTEE

3^{EME} RESOLUTION (affectation du résultat 2024)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide **d'affecter le résultat** de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à **2.898.954,84 € (2.585.339,49 € SIEG et 313.615,35 € hors SIEG)** de la façon suivante :

- Réserve légale : 144.947,74 € (129.266,97 € SIEG et 15.680,77 € hors SIEG)
- Réserve sur cessions immobilières : 1.819.575,17 € (1.819.575,17 € SIEG)
- Réserves diverses : - 281.811,07 € (- 281.811,07 € hors SIEG)
- Dividendes : 1.216.243 € (636.497,35 € SIEG et 579.745,65 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèverait donc à 1,75 € par action.

L'assemblée générale prend acte que les dividendes versés au cours des 3 derniers exercices ont été les suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement	Dividende par action
2021	542.096,88 €	6,09 €	542 090,79 €	0,78 €
2022	945.194,56 €	9,52 €	945 185,04 €	1,36 €
2023	1.216.243,00 €	12,25 €	1.216.230,75 €	1,75 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifiée conforme
Jérôme PUELL
Directeur général délégué
Secrétaire de séance



CERTIFIE CONFORME

CPH ARCADE-VYV

33 Rue de France - 94300 Vincennes

SIREN : 692 002 660

COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31/12/2024

**Amé
liorer
la vie
par
l'habitat**

som mai re

BILAN CONSOLIDE.....	3
COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	4
TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE	5
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	6
INTRODUCTION	7
1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE.....	8
1.1 Activité et évolution des opérations	8
1.2 Autres événements marquants de l'exercice	8
2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION	8
2.1 Référentiel comptable	8
2.2 Modalités de consolidation.....	9
a. Méthodes de consolidation	9
b. Devise de consolidation et date de clôture	9
2.3 Méthodes et règles d'évaluation	9
a. Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat des opérations immobilières.....	10
b. Stocks et en-cours de production	10
c. Provisions pour dépréciation des stocks	10
d. Créances.....	10
e. Provisions pour risques et charges	11
f. Produits constatés d'avance	11
g. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités	11
h. Impôts différés.....	11
i. Engagements de retraite	11
j. Homogénéité et retraitements.....	12
k. Informations sectorielles	12
2.4 Traitement de l'écart de première consolidation	14
2.5 Périmètre de consolidation.....	14

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

Bilan consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024			31/12/2023
		Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles	Note 1	103 298	49 007	54 290	50 061
Immeubles de rapport	Note 2	13 832 997	3 804 919	10 028 079	9 121 307
Autres immobilisations corporelles	Note 3	148 370	83 380	64 990	58 653
Titres des sociétés ME	Note 4	33 054	-	33 054	32 614
Autres immobilisations financières	Note 5	19 853	412	19 441	18 141
Actif immobilisé		14 137 572	3 937 718	10 199 854	9 280 776
Stocks	Note 6	175 317	3 131	172 186	189 144
Clients et comptes rattachés	Note 7	142 933	8 933	134 000	156 579
Clients douteux	Note 7	84 684	60 933	23 751	18 260
Autres créances		317 065	3 041	314 023	283 357
Disponibilités et VMP	Note 8	505 100	-	505 100	556 436
Actif circulant		1 225 099	76 038	1 149 061	1 203 776
Compte de régularisation	Note 9	10 792	-	10 792	9 116
TOTAL		15 373 463	4 013 756	11 359 707	10 493 668

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital		27 105	27 105
Réserves		2 117 519	1 951 620
<i>Dont réserves des intérêts minoritaires</i>		<i>544 265</i>	<i>446 883</i>
Résultat		28 222	32 576
<i>Dont résultat des intérêts minoritaires</i>		<i>5 850</i>	<i>7 061</i>
Situation nette	Note 11	2 172 846	2 011 301
Subventions d'investissement locatif		1 071 171	1 016 270
Autres fonds propres		43 414	43 438
Capitaux propres		3 287 431	3 071 009
Provisions pour gros entretiens		45 103	44 832
Provisions pour risques et charges		58 023	51 232
Provisions pour risques et charges	Note 12	103 125	96 064
Emprunts activité locative	Note 13	7 339 802	6 628 763
Emprunts activité accession	Note 13	126 140	210 524
Emprunts activité concession	Note 13	4 356	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Note 14	148 316	123 936
Dettes fiscales et sociales	Note 14	88 585	93 187
Dettes sur immobilisations	Note 14	105 100	102 797
Autres dettes	Note 14	31 526	24 602
Dettes		7 843 824	7 183 808
Produits constatés d'avance	Note 14	125 326	142 788
TOTAL		11 359 707	10 493 668

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'opérations de promotion		113 383	152 787
Loyers		773 877	690 700
Produits d'exploitation bancaire		18 028	17 021
Autres prestations		33 793	42 128
Chiffres d'affaires net	Note 15	939 081	902 637
Production stockée	-	29 240	32 260
Production immobilisée		29 497	18 668
Subvention d'exploitation et d'investissement		38 536	36 555
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges		64 235	53 583
Autres produits		6 998	3 232
Produits d'exploitation		1 049 107	982 414
Charges sur opérations de promotion		81 846	109 431
Variation stock promotion	-	10 265	1 208
Travaux sur immeubles de rapport		105 212	99 481
Autres achats et charges externes		107 206	90 194
Impôts, taxes et versements assimilés		97 682	87 547
Salaires et traitements	Note 16	102 594	97 508
Charges sociales	Note 16	46 912	41 007
Dotation aux amortissements		274 609	243 360
Dotation aux provisions pour gros entretien		14 781	14 875
Dotation aux provisions sur créances clients		27 132	19 462
Autres dotations aux provisions		19 743	12 870
Autres charges		13 390	15 229
Charges d'exploitation		880 843	829 757
Résultat d'exploitation		168 264	152 657
Produits financiers de placement		15 597	11 581
Reprise sur provisions et transfert de charges		451	562
Produits financiers		16 048	12 143
Dotations financières		172	453
Intérêts et charges financières		227 759	171 719
Charges financières		227 932	172 172
Résultat financier	Note 17	- 211 884	- 160 029
Sur opération de gestion		47 592	36 015
Sur opération en capital		90 394	62 112
Reprise sur provisions et transfert de charges		5 069	10 030
Produits exceptionnels		143 055	108 157
Sur opération de gestion		28 010	26 771
Sur opération en capital		36 981	35 655
Dotations exceptionnelles aux amortissements		4 617	5 740
Charges exceptionnelles		69 608	68 166
Résultat exceptionnel	Note 18	73 447	39 991
Impôts sur les bénéfices	Note 19	- 1 814	- 914
Résultat des sociétés mises en équivalence	Note 4	209	871
Résultat net		28 222	32 576
Résultat net - Part Groupe		22 372	25 515
Résultat net - Part des Minoritaires		5 850	7 061

Tableau de flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros	2024	2023
Résultat net total des sociétés consolidées	28 222	32 576
Elimination des amortissements et provisions	247 283	209 408
Elimination des plus ou moins values de cession	- 51 373	- 23 798
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 209	- 871
Total marge brute d'autofinancement	223 923	217 315
Dividendes reçus des mises en équivalence	-	-
Variation du BFR lié à l'activité	16 681	33 518
Flux net généré par l'activité	240 604	250 834
Acquisition d'immobilisations	- 716 505	- 646 033
Cession d'immobilisations	91 020	63 149
Incidence des variations de périmètre	36 517	16 908
Total flux net lié aux opérations d'investissement	- 588 967	- 565 975
Dividendes versés par la société mère	- 1 275	- 955
Dividendes versés aux minoritaires	- 774	- 722
Augmentations (réductions) de capital	1 789	5 576
Subventions d'investissements reçues	54 991	59 661
Emissions d'emprunts	658 237	677 971
Remboursements d'emprunts	- 342 861	- 351 133
Total flux net lié aux opérations de financement	370 106	390 398
Incidences liées aux changements	-	-
Variation de trésorerie	21 743	75 256
Trésorerie d'ouverture	309 041	233 785
Trésorerie de clôture	330 785	309 041

Au 31 décembre 2024, le montant de la trésorerie passive s'élève à 174 316 milliers d'euros. Ce montant fait partie de la trésorerie de clôture présentée dans ce tableau.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2024

INTRODUCTION

La Société d’HLM CPH ARCADE-VYV est la société consolidante des ESH et coopératives d’Hlm du Groupe Arcade-VYV qui comprend :

- 15 entreprises sociales pour l’habitat ;
- 15 sociétés coopératives d’Hlm ;
- 9 sociétés de moyens ;
- 1 association ;
- 81 sociétés de construction-vente.

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 Activité et évolution des opérations

Le Groupe a livré **3 998** nouveaux logements et mis en chantier **4 122** logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à **192 931** logements ou équivalents.

Le Groupe a attribué **13 361** logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant plus de **362 000** personnes.

L'effectif du Groupe est de **3 006** collaborateurs.

Enfin, le résultat consolidé s'élève à 28 M€, contre 33 M€ en 2023, un résultat dont la baisse est la conséquence directe de l'évolution du taux du Livret A et de son impact sur les charges financières supportées par les entreprises du pôle social du Groupe. Le résultat financier se détériore de 52 millions sur la période, impact partiellement compensé par une amélioration de 15 millions du résultat d'exploitation et de 33 du résultat exceptionnel qui ramène la baisse du résultat net à 5 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 cotés de nos locataires ou de notre mission de constructeur et de gestionnaire de parc immobilier. Toutefois, le retour du contexte inflationniste initié en 2022 et renforcé en 2023 pèse à la fois sur l'investissement et l'exploitation et ses impacts sur les taux d'intérêt - celui du Livret A multiplié par 6 entre janvier 2022 et février 2023 - mais également sur les ventes de biens immobiliers impactent dorénavant significativement les résultats comptables du Groupe.

Pour autant, le Groupe a accéléré la croissance de son chiffre d'affaires locatif (+ 11%). Malgré les difficultés les sociétés du groupe ont continué à produire du logement locatif social (3 780 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 4%, pénalisé par la promotion dont le chiffre d'affaires baisse de 25 % pour s'établir à 113 millions contre 153 millions en 2023.

2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés ont été établis conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en France (Règlement n°2020-01 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC)).

2.2 Modalités de consolidation

a. 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 500 K € ;
- La valeur du stock est inférieure à 750 K € ;
- Aucune provision est constatée.

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 consolidation et date de clôture

La société CPH ARCADE-VYV et ses filiales ne détiennent aucune société étrangère.

Les états financiers consolidés 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 consolidées clôturent leurs comptes le 31 décembre.

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°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, 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.

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, la SA d'Hlm CPH ARCADE-VYV et ses filiales, par leur statut, bénéficient de dispositions fiscales dérogatoires, notamment en vertu de l'article 207-1-4° quater du CGI, qui les exonèrent presque totalement d'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 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 ».

j. 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.

k. 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 :

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 consolidés

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.

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 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^{er} 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.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 consolidation :

- AIGUILLON EST,
- 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.

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.

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	67 765	1 799	-	334	3 452	1 528	74 209
Amortissements	26 483	2 617	-	334	-	213	28 978
Montant Net	41 282	818	-	-	3 452	1 314	45 231
Autres immobilisations incorporelles	25 301	3 310	-	727	233	1 373	29 024
Amort. et Prov.	16 522	3 143	-	727	-	1 091	20 029
Montant Net	8 778	167	-	-	233	282	8 995
TOTAL	50 061	586	-	-	3 219	1 597	54 290

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	1 321 286	16 219	-	7 232	105 362	48 920	1 484 555
Provisions	12 722	529	2 066	59	-	1 181	12 307
Montant Net	1 308 564	15 690	2 066	7 173	105 362	47 739	1 472 248
Constructions	10 311 949	109 914	-	85 883	511 323	683 101	11 530 404
Amortissements et Provisions	3 340 984	264 845	1 723	56 809	0	240 991	3 788 289
Montant Net	6 970 964	154 931	1 723	29 074	511 323	442 110	7 742 115
Immeubles de rapport en cours	842 002	572 720	-	169	625 476	26 643	815 721
Provisions	3 417	1 767	861	-	-	0	4 323
Montant Net	838 585	570 953	861	169	625 476	26 643	811 398
Avances	3 194	833	-	1 839	367	496	2 318
Provisions	-	-	-	-	-	-	-
Montant Net	3 194	833	-	1 839	367	496	2 318
TOTAL	9 121 307	432 545	4 649	38 255	9 158	516 989	10 028 079

NOTE 3 Autres Immobilisations Corporelles

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	88 524	3 034	-	3 512	5 769	5 875	99 689
Amortissements et Provisions	42 541	5 000	-	3 120	-	3 287	47 708
Montant Net	45 983	1 967	-	392	5 769	2 588	51 982
Installations Techniques Matériels et Outillages	1 515	34	-	4	37	36	1 544
Amortissements et Provisions	1 252	55	-	3	-	16	1 320
Montant Net	263	21	-	1	37	20	224
Autres Immobilisations Corporelles	44 229	3 841	-	2 351	294	1 124	47 136
Amortissements et Provisions	31 822	3 782	26	2 185	-	960	34 352
Montant Net	12 407	59	26	166	294	164	12 784
TOTAL	58 653	1 928	26	559	6 026	2 772	64 990

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

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

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
LA MAISON POUR TOUS	29 818	29 818
LOGIPOSTEL	2 512	2 615
COO.PAIRS	175	175
COO.EFFICIENCE	6	6
AIGUILLON EST	60	-
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	483	-
TOTAL	33 054	32 614

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
LA MAISON POUR TOUS	-	871
LOGIPOSTEL	- 103	-
AIGUILLON EST	- 8	-
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	320	-
TOTAL	209	871

NOTE 5 Autres Immobilisations Financières

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2023
	Bruts	Prov.	Nets	Nets
Société Locale d'Epargne – Economie Locale	3 037	-	3 037	2 091
Crédit coopératif BFCC	745	-	745	634
COO.SOL	0	-	0	336
GASPAR	-	-	-	320
ARKEA	491	-	491	172
Coalia Habitat	100	-	100	100
Autres	1 924	-	1 796	3 653
TOTAL	6 296	-	6 168	4 922

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2023
	Bruts	Prov.	Nets	Nets
Autres immobilisations financières				
Créances rattachées à des participations	2 994	-	2 994	4 533
Autres immobilisations financières	10 375	-	10 090	8 617
Intérêts courus sur créances et prêts	187	-	187	69
Prêts dont activités missions sociales	2	-	2	-
TOTAL	13 557	-	13 273	13 219
TOTAL	19 853	-	19 441	18 141

NOTE 6 Stock et Travaux en cours

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

Nous avons trois cent quarante-huit lots achevés non vendus en stock au 31/12/2024 dont deux cent vingt-cinq temporairement loués en PSLA.

NOTE 7 Créances clients

En milliers d'euros	Accession sociale	Accession Libre	Locatif	31/12/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	54 429	1 060	87 444	142 933	160 699
Provisions	-	-	8 933	8 933	4 120
Montant Net	54 429	1 060	78 511	134 000	156 579
Clients douteux	-	-	84 684	84 684	71 927
Provisions	-	-	60 933	60 933	53 668
Montant Net	-	-	23 751	23 751	18 260
Total	54 429	1 060	102 263	157 752	174 839

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 qui correspondent à la valeur de marché.

Les disponibilités s'élèvent à de 503 213 milliers d'euros.

NOTE 9 Charges à répartir et charges constatées d'avance

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges constatées d'avance	8 030	6 641
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 761	2 475
TOTAL	10 792	9 116

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

NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

NOTE 10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2024, le capital social de CPH ARCADE-VYV est composé de 694 996 actions de 39 euros de valeur nominale, détenues majoritairement par un actionnaire de référence, l'entité Groupe ARCADE-VYV pour 96,02 %.

NOTE 11 Tableau de Variation de la Situation Nette

En milliers d'euros	Part Groupe	Part hors Groupe	TOTAL
Montant Début d'exercice	1 557 357	453 944	2 011 301
Dividendes versés et reçus	- 1 275	- 774	- 2 049
Variation de périmètre	- 72	- 118	- 190
Sortie de périmètre	44 350	91 212	135 562
Résultat	22 372	5 850	28 222
Situation nette au 31/12/2024	1 622 731	550 115	2 172 846

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	44 832	14 781	- 15 707	1 196	45 103
Autres Risques (1)	25 503	9 190	- 7 551	61	27 203
Pour Charges (2)	15 659	3 730	- 4 526	5 394	20 258
Pour Ind. de retraite	10 070	3 914	- 3 524	102	10 561
Total	96 064	31 615	- 31 308	6 753	103 125

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

(2) Provisions pour charges : elles sont 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	Locatif	Concession	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts CIL		357 692		357 692	340 031
Emprunts Ets de Crédit	38 854	6 625 080	3 943	6 667 877	6 005 614
Emprunts et dettes financières diverses	2 261	88 789	-	91 050	95 460
Crédits Promoteur	84 948	88 968	400	174 316	247 395
Dépôts de Garantie Locataires	52	53 609	-	53 661	48 768
Intérêts Courus sur Emprunts	25	125 664	13	125 702	102 018
Total emprunts et dettes financières	126 140	7 339 802	4 356	7 470 298	6 839 286

Par échéances :

En milliers d'euros	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	31/12/2024
Emprunts obligataires			-	-
Emprunts CIL	28 154	54 212	275 326	357 692
Emprunts Ets de Crédit	220 416	613 272	5 834 190	6 667 877
Emprunts et dettes financières diverses	31 044	9 063	50 942	91 050
Crédits Promoteur	174 316	-	-	174 316
Dépôts de Garantie Locataires	12 172	-	41 489	53 661
Intérêts Courus sur Emprunts	121 420	3 474	808	125 702
Total emprunts et dettes financières	587 522	680 020	6 202 756	7 470 298

NOTE 14 Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	253 416	226 734
Dettes fiscales et sociales	88 585	93 187
Autres dettes	31 526	24 602
Produits constatés d'avance	125 326	142 788
Total autres passifs à court terme	498 852	487 310

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

Les produits constatés d'avances 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 2024 est de 939 081 milliers d’euros contre 902 637 milliers d’euros pour 2023 soit une variation de + 4,04%.

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

En milliers d'euros	Bretagne	Centre Val de Loire	Corse	Hauts de France	Ile de France	Normandie	Nouvelle Aquitaine	Occitanie	Grand Est	PACA Rhône Alpes	Pays de Loire	31/12/2024
Gestion locative	102 864	69 496	1 963	77 172	276 105	35 926	99 099	46 323	226	72 542	42 465	824 180
Accession sociale	29 297	1 902	4 242	2 587	33 370	7 398	4 870	18 026	-	10 366	541	112 598
Divers	-	-	-	-	2 301	-	-	-	-	-	-	2 301
Total	132 161	71 398	6 205	79 760	311 776	43 324	103 970	64 349	226	82 908	43 006	939 081

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 149 506 milliers d’euros pour l’exercice 2024, et sont composées de 102 594 milliers d’euros de traitements et salaires et de 46 912 milliers d’euros de charges sociales.

Effectif moyen par catégorie

	2024	2023
Cadres et équivalents	723	723
Agents de maîtrise	746	690
Employés, Ouvriers et apprentis	556	551
Gardiens et employés d'immeubles	363	412
Personnel mis à la disposition de l'ent.		15
Total	2 388	2 391

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

NOTE 17 Résultat financier

Le résultat financier passe de moins 160 029 milliers d’euros en 2023 à moins 211 884 milliers d’euros en 2024.

NOTE 18 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2024	2023
Dotations et Reprises	452	4 290
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	53 414	26 457
Autres	19 582	9 244
TOTAL	73 447	39 991

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 19 Impôt

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 1 814 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 consolidé

Résultat Social	20 939
Eliminations :	- 2 737
- des dividendes :	- 2 273
- des dépréciations internes sur titres :	5 071
- des dépréciations internes autres que titres :	- 1 438
- des +/- values sur cessions d'immobilisations :	- 3 761
- des amort. +/- values sur cession d'immobilisations :	264
- des quotes-parts de résultat Stés Fisc Transparentes :	- 600
Retraitements :	10 019
- annulation des frais d'établissement :	11
- harmonisation des provisions :	86
- harmonisation des amortissements :	10 993
- harmonisation des subventions :	- 1 070
- autres retraitements :	-
Résultat consolidé :	28 221
Dont part Groupe :	22 372
Dont part des minoritaires :	5 850

NOTE 21 Capacité d'autofinancement HLM

En milliers d'euros	2024	2023
Résultat net total des sociétés consolidées	28 222	32 576
Elimination des amortissements et provisions	285 280	242 320
Subventions inscrites au compte de résultat	- 30 482	- 30 830
Elimination des plus ou moins values de cession	- 53 414	- 26 453
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 209	- 871
Total marge brute d'autofinancement	229 397	216 742
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	- 151 030	- 191 204
Dotations aux amort. des charges différées – Intérêts compensateurs	- 99	- 2 125
Capacité d'autofinancement HLM	78 268	23 413

NOTE 22 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 661 milliers d'euros.

NOTE 23 Parties liées

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

NOTE 24 Engagements hors bilan

En K €	31/12/2024
Avals et cautions	363
Promesses d'achats Accession sociale	32
Financements obtenus non mobilisés	307
Contrepartie des marchés signés et contre-engagement	393
Locatifs	436
Garanties financières d'emprunt	87
Autres engagements reçus	521
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	2 139
Avals et cautions	762
Engagements sur construction Accession	6
Engagements sur construction Locatif	386
Promesses d'achats Terrain Accession	32
Autres engagements donnés	659
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 845

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

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

NOTE 26 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture.

ANNEXE 1

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2023				2024			
	Methode	Taux integration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Methode	Taux integration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
ALFI	IG	100,00	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	100,00
AIGUILLON EST	NC				ME	99,88	99,88	95,80
AIGUILLON RESIDENCES	IG	100,00	97,98	91,37	IG	100,00	97,98	91,37
LES AJONCS	IP	34,34	34,34	32,03	IP	34,34	34,34	32,03
COOP D'ILM DE CORSE ARCAUSUD	IG	100,00	99,83	94,78	IG	100,00	99,82	94,77
COO EFFICIENCE	ME	40,60	40,60	26,07	ME	40,56	40,56	28,39
EVOLEA news basse	IP	34,41	34,41	33,47	IP	34,41	34,41	33,47
FLOREVIE SCIC ILM	IP	20,49	20,49	20,49	IP	20,49	20,49	20,49
LOGIAL COOP	IP	33,25	33,25	31,43	IP	33,25	33,25	31,43
HOMY news basse	IP	34,00	34,00	33,07	IP	34,00	34,00	33,07
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	NC				ME	32,65	32,65	26,60
LOGIVAM	IP	36,32	36,32	36,32	IG	100,00	75,30	41,82
LOGIS CORSE	IG	100,00	88,68	85,46	IG	100,00	88,68	85,45
LOGIPOSTEL	ME	34,60	34,60	18,62	ME	34,60	34,60	18,62
LA MAISON POUR TOUS	ME	33,35	33,35	32,68	ME	33,35	33,35	32,68
NCA	IG	100,00	99,07	53,83	IG	100,00	99,06	53,82
LA RUCHE HABITAT	IG	100,00	52,00	50,59	IG	100,00	52,03	50,61
COOP TOIT GIRONDIN	IP	34,22	34,22	34,22	IP	33,94	33,94	33,94
GROUPE SOIKOS	NC				IG	100,00	66,31	49,60
AIGUILLON CONSTRUCTION	IG	100,00	93,15	93,28	IG	100,00	93,15	93,28
ANTIN RESIDENCES	IG	100,00	53,65	54,26	IG	100,00	53,65	54,26
COO.PAIRS	ME	50,00	50,00	29,66	ME	50,00	50,00	32,95
C.F.H.	IG	100,00	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	100,00
SA d'ILM FRANCE LOIRE	IG	100,00	99,55	97,28	IG	100,00	99,56	97,29
FOYERS DE SEINE ET MARNE news basse	IG	100,00	98,48	53,43	IG	100,00	98,70	53,56
HARMONIE HABITAT	IG	100,00	75,48	75,48	IG	100,00	75,48	75,48
LAESSA	IP	17,18	17,18	17,18	IP	49,07	49,07	45,24
LOIR ET CHER LOGEMENT news basse	IP	20,00	20,00	19,46	IP	20,00	20,00	19,46
MESOLIA HABITAT	IG	100,00	59,34	59,31	IG	100,00	65,91	65,90
NOREVIE	IP	43,68	43,68	43,68	IG	100,00	51,63	51,63
PARTIELLOS HABITAT news basse	IP	20,00	20,00	20,00	IP	20,00	20,00	20,00
S.F.H.E	IG	100,00	98,53	98,10	IG	100,00	98,53	98,10
LE FOYER STEPHANAIS IG	IG	100,00	77,33	77,33	IG	100,00	78,00	78,00
CROIX ROUGE HABITAT	IP	49,90	49,90	27,08	IP	49,97	49,97	27,11
MOVE GESTION	IG	100,00	91,60	85,34	IG	100,00	91,60	85,90
ARCADE VYV PROMOTION IDF	IG	100,00	64,83	40,63	IG	100,00	65,11	40,76
ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE	IG	100,00	65,00	54,22	IG	100,00	65,00	54,22
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	IG	100,00	64,00	62,90	IG	100,00	64,00	62,90
SAS DU PARC DES CAPUCINES	IG	100,00	100,00	97,26	IG	100,00	100,00	97,26
SOIKOS SERVICES	IG	100,00	66,45	46,52	IG	100,00	66,31	49,60
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	IG	100,00	100,00	96,11	IG	100,00	100,00	96,10
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	IG	100,00	100,00	90,51	NC			
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	IG	100,00	100,00	97,10	NC			
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	IG	100,00	100,00	97,10	IG	100,00	100,00	97,10
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	IG	100,00	100,00	97,77	NC			
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	IG	100,00	100,00	97,27	IG	100,00	100,00	97,27
SCI GASSIN LA VERNATTELLE	IG	100,00	100,00	96,77	NC			
SCI SOLLIES TOUCSA LEGUE	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	IG	100,00	100,00	97,77	IG	100,00	100,00	97,77
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	IG	100,00	100,00	97,27	NC			
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	IG	100,00	100,00	90,51	NC			
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	IG	100,00	100,00	98,05	NC			
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	IG	100,00	100,00	96,44	IG	100,00	100,00	96,44
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	IG	100,00	100,00	96,77	NC			
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	IG	100,00	100,00	96,77	NC			
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAYONA	IG	100,00	100,00	90,51	IG	100,00	100,00	90,51
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMAIRE	IG	100,00	100,00	90,51	IG	100,00	100,00	90,51
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	IG	100,00	100,00	97,44	IG	100,00	100,00	97,43
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	IG	100,00	100,00	97,36	NC			
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCI ST DENIS LES FILLETES	IP	50,00	50,00	27,13	IP	50,00	50,00	27,13
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	IG	100,00	51,00	27,61	IG	100,00	51,00	27,61
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	IG	100,00	100,00	54,20	NC			
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	IG	100,00	100,00	54,20	NC			
SCCV ACHERES STALINGRAD	IG	100,00	100,00	54,20	IG	100,00	100,00	54,20
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	IG	100,00	100,00	54,20	IG	100,00	100,00	54,20
SCCV VILLEPINTE EGUSE	IG	100,00	100,00	54,20	IG	100,00	100,00	54,20
SCCV ST QUEN L'AUMONE LES BOURSEAUX	IG	100,00	100,00	54,22	IG	100,00	100,00	54,22
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	IG	100,00	100,00	54,20	NC			
SCCV PUISUEX EN FRANCE ROUTE MARLY	IG	100,00	100,00	54,13	NC			
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	IG	100,00	100,00	54,15	NC			
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	IG	100,00	100,00	54,09	NC			
SCCV VILLIERS JEON BOURGEOIS	IG	100,00	100,00	58,71	NC			
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARÉ	IG	100,00	100,00	56,51	IG	100,00	100,00	56,50
SCCV SAVIGNY CARNOT	IG	100,00	100,00	54,17	NC			
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV SOISY REPUBLIQUE	IG	100,00	100,00	54,17	NC			
SCCV SAVIGNY BRIAND	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV UNAS BAS SABLONS	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	IG	100,00	100,00	56,48	IG	100,00	100,00	56,48
SCCV COURNEUVE RAVEL	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	IG	100,00	100,00	54,17	NC			
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	IG	100,00	100,00	54,09	IG	100,00	100,00	54,10
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	IG	100,00	100,00	54,09	IG	100,00	100,00	54,09
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	IG	100,00	100,00	53,63	IG	100,00	100,00	53,69
SCCV VOISINS LA REMISE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	IG	100,00	100,00	53,63	IG	100,00	100,00	53,69

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2023				2024			
	Méthode	Taux Intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCCV CHESSY PRE VERSION - CABU	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREAU	IG	100,00	100,00	58,84	IG	100,00	100,00	58,84
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	IG	100,00	100,00	53,84	IG	100,00	100,00	53,89
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	IG	100,00	100,00	61,10	IG	100,00	100,00	61,10
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	IG	100,00	100,00	53,85	IG	100,00	100,00	53,91
SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES	IG	100,00	100,00	58,84	IG	100,00	100,00	58,84
SCCV BUSSY ST GEORGES	IG	100,00	100,00	54,24	IG	100,00	100,00	54,24
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	IP	50,00	50,00	47,39	IP	50,00	50,00	47,39
SCCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	IG	100,00	70,00	67,93	IG	100,00	70,00	67,93
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV LA VALE TTE FAMILLE PASSION 2	IG	100,00	100,00	96,03	IG	100,00	100,00	96,03
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	IG	100,00	100,00	95,57	IG	100,00	100,00	95,57
SCCV BONIFACIO - RES LES TERRASSES DE MONTE LEONE	IG	100,00	100,00	90,51	IG	100,00	100,00	90,51
SCCV BEZIERES - QUAI PORT NEUF	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV GLEIZI RUE NEUVE	IG	100,00	100,00	94,70	IG	100,00	100,00	94,70
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	IG	100,00	100,00	96,36	IG	100,00	100,00	96,36
SCCI FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	IG	100,00	100,00	97,77	IG	100,00	100,00	97,77
SCCV COMMUNAY LIEUDIT SAVOUGE	IG	100,00	100,00	97,94	IG	100,00	100,00	97,93
SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14	IG	100,00	100,00	97,93	IG	100,00	100,00	97,93
SCCV AJACCIO - RESIDENCE U CANDELLU	IG	100,00	100,00	95,57	IG	100,00	100,00	95,57
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	IG	100,00	100,00	96,41	IG	100,00	100,00	96,40
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS	IG	100,00	100,00	96,41	IG	100,00	100,00	96,40
SCCV SANARY CONFERENCE BRS	IG	100,00	100,00	98,07	IG	100,00	100,00	98,07
SCCV CASTELNAU EUREKA	NC	-	-	-	IG	100,00	60,00	58,86
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA	IG	100,00	100,00	92,71	NC	-	-	-
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	IG	100,00	100,00	92,35	IG	100,00	100,00	92,35
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI REZE JAGUERE	IG	100,00	100,00	92,35	NC	-	-	-
SCI ST AVE BOSSUET	IG	100,00	70,00	64,72	IG	100,00	70,00	64,72
SCI BRUZ - AMASIA	IG	100,00	100,00	92,71	NC	-	-	-
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	IG	100,00	100,00	92,71	NC	-	-	-
SCCV RENNES GUINES	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI COUERON METAIRIE	IG	100,00	100,00	93,19	IG	100,00	100,00	93,19
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI RENNES SQUARE DE L'EUROPE	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI CHANTEPIE KERLOGES	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	IG	100,00	100,00	93,19	IG	100,00	100,00	93,19
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	IG	100,00	60,00	48,67	IG	100,00	60,00	49,00
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	IG	100,00	100,00	51,05	NC	-	-	-
SCI SARAN LES NARCISSES	IG	100,00	100,00	51,05	NC	-	-	-
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	IG	100,00	100,00	96,82	IG	100,00	100,00	96,82
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINDOUP	IG	100,00	100,00	92,61	IG	100,00	100,00	92,62

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

Amé
liorer
la vie
par
l'habi
tat



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

groupearcadevyv.fr





Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex



29, rue du Pont
92578 Neuilly-sur-Seine Cedex

CPH ARCADE VYV

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

CPH ARCADE VYV

Société anonyme d'HLM

RCS : CRETEIL 692 002 660

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'assemblée générale de la société CPH ARCADE VYV,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CPH ARCADE VYV relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

- La section « Immeubles de rapport » de la note k. « Informations sectorielles » de l'annexe des comptes consolidés expose les règles et méthodes comptables relatives aux immeubles de rapport. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables relatives à l'évaluation des immeubles de rapport et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurées de leur correcte application.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces

informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Les Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS SA

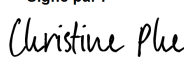
Paris La Défense, le 27 mai 2025

Signé par :

52B7299F16F04C3...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

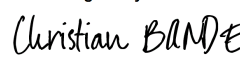
Signé par :

E1193D539E53487...

Christine PHE

Associée

GRANT THORNTON

Neuilly-sur-Seine, le 27 mai 2025

DocuSigned by:

4801CF480A414CE...

Christian BANDE

Associé



CPH ARCADE-VYV

33 Rue de France, 94300 Vincennes

SIREN : 692 002 660

COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31/12/2024



som mai re

- BILAN CONSOLIDE.....3
- COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE4
- TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE5
- ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES6
- INTRODUCTION7
- 1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L’EXERCICE.....8
 - 1.1 Activité et évolution des opérations8
 - 1.2 Autres événements marquants de l’exercice8
- 2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION8
 - 2.1 Référentiel comptable8
 - 2.2 Modalités de consolidation.....9
 - a. Méthodes de consolidation9
 - b. Devise de consolidation et date de clôture9
 - 2.3 Méthodes et règles d’évaluation9
 - a. Comptabilisation du chiffre d’affaires et du résultat des opérations immobilières.....10
 - b. Stocks et en-cours de production10
 - c. Provisions pour dépréciation des stocks10
 - d. Créances.....10
 - e. Provisions pour risques et charges11
 - f. Produits constatés d’avance11
 - g. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités11
 - h. Impôts différés.....11
 - i. Engagements de retraite11
 - j. Homogénéité et retraitements.....12
 - k. Informations sectorielles12
 - 2.4 Traitement de l’écart de première consolidation14
 - 2.5 Périmètre de consolidation.....14

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

NOTES SUR L'ACTIF DU BILAN16

NOTE 1 Immobilisations Incorporelles16

NOTE 2 Immobilisations Corporelles : Terrains et Immeubles de Rapport.....16

NOTE 3 Autres Immobilisations Corporelles17

NOTE 4 Participation et parts dans les entreprises liées mises en équivalence17

NOTE 5 Autres Immobilisations Financières18

NOTE 6 Stock et Travaux en cours.....18

NOTE 7 Créances clients.....18

NOTE 8 Valeurs mobilières de placement et disponibilités19

NOTE 9 Charges à répartir et charges constatées d'avance19

NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN20

NOTE 10 Capitaux propres20

NOTE 11 Tableau de Variation de la Situation Nette20

NOTE 12 Provisions sur risques et charges20

NOTE 13 Emprunts et dettes financières21

NOTE 14 Dettes d'exploitation.....21

NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT22

NOTE 15 Chiffre d'Affaires22

NOTE 16 Charges de personnel et effectif22

NOTE 17 Résultat financier22

NOTE 18 Résultat exceptionnel.....23

AUTRES INFORMATIONS24

NOTE 19 Impôt.....24

NOTE 20 Tableau d'analyse du passage du résultat social au résultat consolidé.....24

NOTE 21 Capacité d'autofinancement HLM25

NOTE 22 Honoraires des commissaires aux comptes25

NOTE 23 Parties liées25

NOTE 24 Engagements hors bilan25

NOTE 25 Activités de la société en matière de recherche et de développement26

NOTE 26 Evénements postérieurs à la clôture26

ANNEXE 1 PERIMETRE DE CONSOLIDATION27

Bilan consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024			31/12/2023
		Montant brut	Amort & provisions	Montant net	
Immobilisations incorporelles	Note 1	103 298	49 007	54 290	50 061
Immeubles de rapport	Note 2	13 832 997	3 804 919	10 028 079	9 121 307
Autres immobilisations corporelles	Note 3	148 370	83 380	64 990	58 653
Titres des sociétés ME	Note 4	33 054	-	33 054	32 614
Autres immobilisations financières	Note 5	19 853	412	19 441	18 141
Actif immobilisé		14 137 572	3 937 718	10 199 854	9 280 776
Stocks	Note 6	175 317	3 131	172 186	189 144
Clients et comptes rattachés	Note 7	142 933	8 933	134 000	156 579
Clients douteux	Note 7	84 684	60 933	23 751	18 260
Autres créances		317 065	3 041	314 023	283 357
Disponibilités et VMP	Note 8	505 100	-	505 100	556 436
Actif circulant		1 225 099	76 038	1 149 061	1 203 776
Compte de régularisation	Note 9	10 792	-	10 792	9 116
TOTAL		15 373 463	4 013 756	11 359 707	10 493 668

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital		27 105	27 105
Réserves		2 117 519	1 951 620
Dont réserves des intérêts minoritaires		544 265	446 883
Résultat		28 222	32 576
Dont résultat des intérêts minoritaires		5 850	7 061
Situation nette	Note 11	2 172 846	2 011 301
Subventions d'investissement locatif		1 071 171	1 016 270
Autres fonds propres		43 414	43 438
Capitaux propres		3 287 431	3 071 009
Provisions pour gros entretiens		45 103	44 832
Provisions pour risques et charges		58 023	51 232
Provisions pour risques et charges	Note 12	103 125	96 064
Emprunts activité locative	Note 13	7 344 158	6 628 762
Emprunts activité accession	Note 13	126 140	210 524
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Note 14	148 316	123 936
Dettes fiscales et sociales	Note 14	88 585	93 187
Dettes sur immobilisations	Note 14	105 100	102 797
Autres dettes	Note 14	31 526	24 602
Dettes		7 843 824	7 183 808
Produits constatés d'avance	Note 14	125 326	142 788
TOTAL		11 359 707	10 493 668

Compte de résultat consolidé

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Produits d'opérations de promotion		113 383	152 787
Loyers		773 877	690 700
Produits d'exploitation bancaire		18 028	17 021
Autres prestations		33 793	42 128
Chiffres d'affaires net	Note 15	939 081	902 637
Production stockée	-	29 240	- 32 260
Production immobilisée		29 497	18 668
Subvention d'exploitation et d'investissement		38 536	36 555
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges		64 235	53 583
Autres produits		6 998	3 232
Produits d'exploitation		1 049 107	982 414
Charges sur opérations de promotion		81 846	109 431
Variation stock promotion	-	10 265	- 1 208
Travaux sur immeubles de rapport		105 212	99 481
Autres achats et charges externes		107 206	90 194
Impôts, taxes et versements assimilés		97 682	87 547
Salaires et traitements	Note 16	102 594	97 508
Charges sociales	Note 16	46 912	41 007
Dotation aux amortissements		274 609	243 360
Dotation aux provisions pour gros entretien		14 781	14 875
Dotation aux provisions sur créances clients		27 132	19 462
Autres dotations aux provisions		19 743	12 870
Autres charges		13 390	15 229
Charges d'exploitation		880 843	829 757
Résultat d'exploitation		168 264	152 657
Produits financiers de placement		15 597	11 581
Reprise sur provisions et transfert de charges		451	562
Produits financiers		16 048	12 143
Dotations financières		172	453
Intérêts et charges financières		227 759	171 719
Charges financières		227 932	172 172
Résultat financier	Note 17 -	211 884	- 160 029
Produits sur opération de gestion		47 592	36 015
Produits sur opération de capital		90 394	62 112
Reprise sur provisions et transfert de charges		5 069	10 030
Produits exceptionnels		143 055	108 157
Charges sur opération de gestion		28 010	26 771
Charges sur opération de capital		36 981	35 655
Dotations exceptionnelles aux amortissements		4 617	5 740
Charges exceptionnelles		69 608	68 166
Résultat exceptionnel	Note 18	73 447	39 991
Impôts sur les bénéfices	Note 19 -	1 814	- 914
Résultat des sociétés mises en équivalence	Note 4	209	871
Résultat net		28 222	32 576
Résultat net - Part Groupe		22 372	25 515
Résultat net - Part des Minoritaires		5 850	7 061

Tableau de flux de trésorerie consolidé

En milliers d'euros	2024	2023
Résultat net total des sociétés consolidées	28 222	32 576
Elimination des amortissements et provisions	247 283	209 408
Elimination des plus ou moins values de cession	- 51 384	- 23 798
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 209	- 871
Total marge brute d'autofinancement	223 912	217 315
Variation du BFR lié à l'activité	16 586	33 518
Flux net généré par l'activité	240 498	250 834
Acquisition d'immobilisations	- 716 497	- 646 033
Cession d'immobilisations	91 020	63 149
Incidence des variations de périmètre	- 1 690	16 908
Total flux net lié aux opérations d'investissement	- 627 166	- 565 975
Dividendes versés par la société mère	- 1 275	- 955
Dividendes versés aux minoritaires	- 774	- 722
Augmentations (réductions) de capital	1 789	5 576
Subventions d'investissements reçues	54 991	59 661
Emissions d'emprunts	658 229	677 971
Remboursements d'emprunts	- 342 960	- 351 133
Total flux net lié aux opérations de financement	369 999	390 398
Incidences liées aux changements de méthode de consolidation et autres opérations	38 412	-
Variation de trésorerie	21 743	75 256
Trésorerie d'ouverture	309 041	233 785
Trésorerie de clôture	330 785	309 041

Au 31 décembre 2024, le montant de la trésorerie passive s’élève à 174 316 milliers d’euros. Ce montant fait partie de la trésorerie de clôture présentée dans ce tableau.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2024

INTRODUCTION

La Société d’HLM CPH Arcade-Vyv est la société consolidante des ESH et Coopératives HLM du Groupe Arcade-Vyv qui comprend :

- 15 ESH
- 15 coopératives
- 1 association
- 8 structures de mutualisation
- 1 société immobilière
- 81 sociétés de construction-vente

1 FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE

1.1 Activité et évolution des opérations

Le Groupe a livré **3 998** nouveaux logements et mis en chantier **4 122** logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à **192 931** logements ou équivalents.

Le Groupe a attribué **13 361** logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant plus de **362 000** personnes.

L'effectif du Groupe est de **3 006** collaborateurs.

Enfin, le résultat consolidé s'élève à 28 M€, contre 33 M€ en 2023, un résultat dont la baisse est la conséquence directe de l'évolution du taux du Livret A et de son impact sur les charges financières supportées par les entreprises du pôle social du Groupe. Le résultat financier se détériore de 52 millions sur la période, impact partiellement compensé par une amélioration de 15 millions du résultat d'exploitation et de 33 millions du résultat exceptionnel qui ramène la baisse du résultat net à 5 millions entre 2023 et 2024.

1.2 Autres événements marquants de l'exercice

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

Pour autant, le Groupe a accéléré la croissance de son chiffre d'affaires locatif (+ 12%). Malgré les difficultés les sociétés du groupe ont continué à produire du logement locatif social (3 780 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 4%, pénalisé par la promotion dont le chiffre d'affaires baisse de 26 % pour s'établir à 113 millions contre 153 millions en 2023.

2 PRINCIPES COMPTABLES ET REGLES DE CONSOLIDATION

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés 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

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

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 consolidation

a. 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 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 consolidation et date de clôture

La société CPH Arcade-VYV et ses filiales ne détiennent aucune société étrangère.

Les états financiers consolidés 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 consolidées clôturent leurs comptes le 31 décembre.

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.**

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

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, 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.

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.

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

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, la SA D'HLM CPH Arcade-Vyv et ses filiales, par leur statut, bénéficient de dispositions fiscales dérogatoires, notamment en vertu de l'article 207-1-4° quater du CGI, qui les exonèrent 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

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

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 ».

j. 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.

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

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

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 consolidés

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.

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

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.

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 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^{er} 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.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 consolidation :

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

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

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.

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.

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	67 765	1 799	-	334	3 452	1 528	74 209
Amortissements	- 26 483	- 2 617	-	334	- -	213 -	28 978
Montant Net	41 282	818	-	-	3 452	1 314	45 231
Autres immobilisations incorporelles	25 301	3 310	-	727	- 233	1 373	29 024
Amort. et Prov.	- 16 522	- 3 143	-	727	- -	1 091 -	20 029
Montant Net	8 778	167	-	- -	233	282	8 995
TOTAL	50 061	586	-	-	3 219	1 597	54 290

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	1 321 286	16 219	-	7 232	105 362	48 920	1 484 555
Provisions	- 12 722	- 529	2 066	59	- -	1 181 -	12 307
Montant Net	1 308 564	15 690	2 066	7 173	105 362	47 739	1 472 248
Constructions	10 311 949	109 914	-	85 883	511 323	683 101	11 530 404
Amortissements et Provisions	- 3 340 984	- 264 845	1 723	56 809	- 0	240 991 -	3 788 289
Montant Net	6 970 964	154 931	1 723	29 074	511 323	442 110	7 742 115
Immeubles de rapport en cours	842 002	572 720	-	169	- 625 476	26 643	815 721
Provisions	- 3 417	- 1 767	861	-	- -	0 -	4 323
Montant Net	838 585	570 953	861	169	- 625 476	26 643	811 398
Avances	3 194	833	-	1 839	- 367	496	2 318
Provisions	-	-	-	-	-	-	-
Montant Net	3 194	833	- -	1 839	- 367	496	2 318
TOTAL	9 121 307	432 545	4 649	38 255	- 9 158	516 989	10 028 079

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

NOTE 3 Autres Immobilisations Corporelles

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	88 524	3 034	-	3 512	5 769	5 875	99 689
Amortissements et Provisions	- 42 541	- 5 000	-	3 120	-	3 287	- 47 708
Montant Net	45 983	1 967	-	392	5 769	2 588	51 982
Installations Techniques Matériels et Outillages	1 515	34	-	4	37	36	1 544
Amortissements et Provisions	- 1 252	- 55	-	3	-	16	- 1 320
Montant Net	263	21	-	1	37	20	224
Autres Immobilisations Corporelles	44 229	3 841	-	2 351	294	1 124	47 136
Amortissements et Provisions	- 31 822	- 3 782	26	2 185	-	960	- 34 352
Montant Net	12 407	59	26	166	294	164	12 784
TOTAL	58 653	1 928	26	559	6 026	2 772	64 990

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

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

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
LA MAISON POUR TOUS	29 818	29 818
LOGIPOSTEL	2 512	2 615
COO.PAIRS	175	175
COO.EFFICIENCE	6	6
AIGUILLON EST	60	-
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	483	-
TOTAL	33 054	32 614

Le résultat des sociétés mises en équivalence est le suivant :

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
LA MAISON POUR TOUS	-	871
LOGIPOSTEL	- 103	-
AIGUILLON EST	- 8	-
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	320	-
TOTAL	209	871

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

NOTE 5 Autres Immobilisations Financières

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2023
	Bruts	Prov.	Nets	Nets
Société Locale d'Épargne – Economie Locale	3 037	-	3 037	2 091
Crédit coopératif BFCC	745	-	745	634
COO.SOL	0	-	0	336
GASPAR	-	-	-	320
ARKEA	491	-	491	172
Coalia Habitat	100	-	100	100
Autres	1 924	-	1 296	1 270
TOTAL	6 296	-	6 168	4 922

En milliers d'euros	31/12/2024			31/12/2023
	Bruts	Prov.	Nets	Nets
Autres immobilisations financières				
Créances rattachées à des participations	2 994	-	2 994	4 533
Autres immobilisations financières	10 375	-	10 090	8 617
Intérêts courus sur créances et prêts	187	-	187	69
Prêts dont activités missions sociales	2	-	2	-
TOTAL	13 557	-	13 273	13 219
TOTAL	19 853	-	19 441	18 141

NOTE 6 Stock et Travaux en cours

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

Nous avons trois cent quarante-huit lots achevés non vendus en stock au 31/12/2024 dont deux cent vingt-cinq temporairement loués en PSLA.

NOTE 7 Créances clients

En milliers d'euros	Accession sociale	Accession Libre	Locatif	31/12/2024	31/12/2023
Clients et comptes rattachés	54 429	1 060	87 444	142 933	160 699
Provisions	-	-	8 933	8 933	4 120
Montant Net	54 429	1 060	78 511	134 000	156 579
Clients douteux	-	-	84 684	84 684	71 927
Provisions	-	-	60 933	60 933	53 668
Montant Net	-	-	23 751	23 751	18 260
Total	54 429	1 060	102 263	157 752	174 839

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 qui correspondent à la valeur de marché.

Les disponibilités s’élèvent à de 503 213 milliers d’euros.

NOTE 9 Charges à répartir et charges constatées d’avance

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Charges constatées d'avance	8 030	6 641
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 761	2 475
TOTAL	10 792	9 116

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

NOTES SUR LE PASSIF DU BILAN

NOTE 10 Capitaux propres

Au 31 décembre 2024, le capital social de CPH Arcade-Vyv est composé de 694 996 actions de 39 euros de valeur nominale, détenues majoritairement par un actionnaire de référence, l’entité Groupe Arcade-Vyv pour 96,02 %.

NOTE 11 Tableau de Variation de la Situation Nette

En milliers d'euros	Part Groupe		Part hors Groupe		TOTAL
Montant Début d'exercice	1 557 357		453 944		2 011 301
Dividendes versés et reçus	-	1 275	-	774	2 049
Variation de périmètre	44 336		91 039		135 375
Sortie de périmètre	-	58	-	55	3
Résultat	22 372		5 850		28 222
Situation nette au 31/12/2024	1 622 731		550 115		2 172 846

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	44 832	14 781	-	15 707	1 196		45 103
Autres Risques (1)	25 503	9 190	-	7 551	61		27 203
Pour Charges (2)	15 659	3 730	-	4 526	5 394		20 258
Pour Ind. de retraite	10 070	3 914	-	3 524	102		10 561
Total	96 064	31 615	-	31 308	6 753		103 125

- (1) Provisions pour risques : il s’agit de divers risques sur l’activité de promotion et divers litiges en cours.
- (2) Provisions pour charges : elles sont constituées notamment à la suite de restructurations de patrimoine et à des indemnités de remboursements anticipés sur patrimoine en cours de vente.

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

NOTE 13 Emprunts et dettes financières**Par activités :**

En milliers d'euros	Accession Sociale	Locatif	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts CIL		357 692	357 692	340 031
Emprunts Ets de Crédit	38 854	6 629 024	6 667 877	6 005 614
Emprunts et dettes financières diverses	2 261	88 789	91 050	95 460
Crédits Promoteur	84 948	89 368	174 316	247 395
Dépôts de Garantie Locataires	52	53 609	53 661	48 768
Intérêts Courus sur Emprunts	25	125 677	125 702	102 018
Total emprunts et dettes financières	126 140	7 344 158	7 470 298	6 839 286

Par échéances :

En milliers d'euros	< 1 an	Entre 1 et 5 ans	> 5 ans	31/12/2024
Emprunts CIL	28 154	54 212	275 326	357 692
Emprunts Ets de Crédit	220 416	613 272	5 834 190	6 667 877
Emprunts et dettes financières diverses	31 044	9 063	50 942	91 050
Crédits Promoteur	174 316	-	-	174 316
Dépôts de Garantie Locataires	12 172	-	41 489	53 661
Intérêts Courus sur Emprunts	121 420	3 474	808	125 702
Total emprunts et dettes financières	587 522	680 020	6 202 756	7 470 298

NOTE 14 Dettes d'exploitation

En milliers d'euros	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs	253 416	226 734
Dettes fiscales et sociales	88 585	93 187
Autres dettes	31 526	24 602
Produits constatés d'avance	125 326	142 788
Total autres passifs à court terme	498 852	487 310

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

Les produits constatés d'avances 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 2024 est de 939 081 milliers d’euros contre 902 637 milliers d’euros pour 2023 soit une variation de + 4,04%.

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

En milliers d'euros	Bretagne	Centre Val de Loire	Corse	Hauts de France	Ile de France	Normandie	Nouvelle Aquitaine	Occitanie	Grand Est	PACA Rhône Alpes	Pays de Loire	31/12/2024
Gestion locative	102 864	69 404	1 963	77 172	252 477	35 926	99 099	46 323	226	72 098	42 465	800 017
Accession sociale	29 297	1 902	4 242	2 587	33 368	7 398	4 870	18 026	-	10 366	541	112 598
Concession	-	92	-	-	23 629	-	-	-	-	444	-	24 165
Divers	-	-	-	-	2 301	-	-	-	-	-	-	2 301
Total	132 161	71 398	6 205	79 760	311 776	43 324	103 970	64 349	226	82 908	43 006	939 081

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 149 506 milliers d’euros pour l’exercice 2024, et sont composées de 102 594 milliers d’euros de traitements et salaires et de 46 912 milliers d’euros de charges sociales.

Effectif moyen par catégorie

	2024	2023
Cadres et équivalents	723	723
Agents de maîtrise	746	690
Employés, Ouvriers et apprentis	556	551
Gardiens et employés d'immeubles	363	412
Personnel mis à la disposition de l'ent.		15
Total	2 388	2 391

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

NOTE 17 Résultat financier

Le résultat financier passe de moins 160 029 milliers d’euros en 2023 à moins 211 884 milliers d’euros en 2024.

NOTE 18 Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	2024	2023
Dotations et Reprises	452	4 290
Plus et moins-values sur cessions patrimoniales	53 414	26 457
Autres	19 582	9 244
TOTAL	73 447	39 991

AUTRES INFORMATIONS

NOTE 19 Impôt

L'impôt sur les sociétés s'élève à une charge de 1 814 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 consolidé

Résultat Social	20 939
Eliminations :	- 2 737
- des dividendes :	- 2 273
- des dépréciations internes sur titres :	5 071
- des dépréciations internes autres que titres :	- 1 438
- des +/- values sur cessions d'immobilisations :	- 3 761
- des amort. +/- values sur cession d'immobilisations :	264
- des quotes-parts de résultat Stés Fisc Transparentes :	- 600
Retraitements :	10 019
- annulation des frais d'établissement :	11
- harmonisation des provisions :	86
- harmonisation des amortissements :	10 993
- harmonisation des subventions :	- 1 070
- autres retraitements :	-
Résultat consolidé :	28 222
Dont part Groupe :	22 372
Dont part des minoritaires :	5 850

NOTE 21 Capacité d'autofinancement HLM

En milliers d'euros	2024	2023
Résultat net total des sociétés consolidées	28 222	32 576
Elimination des amortissements et provisions	277 766	242 320
Subventions inscrites au compte de résultat	- 30 482	- 30 830
Elimination des plus ou moins values de cession	- 51 384	- 26 453
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 209	- 871
Total marge brute d'autofinancement	223 912	216 742
Remboursement des emprunts locatifs de l'année (sauf RA)	- 151 030	- 191 204
Dotations aux amort. des charges différées – Intérêts compensateurs	- 99	- 2 125
Capacité d'autofinancement HLM	72 783	23 413

NOTE 22 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes s'élèvent à 661 milliers d'euros.

NOTE 23 Parties liées

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

NOTE 24 Engagements hors bilan

En K €	31/12/2024
Avals et cautions	363
Promesses d'achats Accession sociale	32
Financements obtenus non mobilisés	307
Contrepartie des marchés signés et contre-engagement	393
Locatifs	436
Garanties financières d'emprunt	87
Autres engagements reçus	521
TOTAL ENGAGEMENTS RECUS	2 139
Avals et cautions	762
Engagements sur construction Accession	6
Engagements sur construction Locatif	386
Promesses d'achats Terrain Accession	32
Autres engagements donnés	659
TOTAL ENGAGEMENTS DONNES	1 845

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

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

NOTE 26 Événements postérieurs à la clôture

Aucun évènement important n'est survenu depuis la clôture.

ANNEXE 1

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	Méthode	2023			Méthode	2024		
		Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt		Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
ALFI	IG	100,00	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	100,00
AIGUILLON EST	NC	-	-	-	ME	99,88	99,88	95,80
AIGUILLON RESIDENCES	IG	100,00	97,98	91,37	IG	100,00	97,98	91,37
LES AJONCS	IP	34,34	34,34	32,03	IP	34,34	34,34	32,03
COOP D'HLM DE CORSE ARCANSD	IG	100,00	99,83	94,78	IG	100,00	99,82	94,77
COO.EFFICIENCE	ME	40,60	40,60	26,07	ME	40,56	40,56	28,39
EVOLEA news liasse	IP	34,41	34,41	33,47	IP	34,41	34,41	33,47
FLOREVIE SCIC HLM	IP	20,49	20,49	20,49	IP	20,49	20,49	20,49
LOGIAL-COOP	IP	33,25	33,25	31,43	IP	33,25	33,25	31,43
HOMY news liasse	IP	34,00	34,00	33,07	IP	34,00	34,00	33,07
COOP KREMLIN BICETRE HABITAT	NC	-	-	-	ME	32,65	32,65	26,60
LOGIVAM	IP	36,32	36,32	36,32	IG	100,00	75,30	41,82
LOGIS CORSE	IG	100,00	88,68	85,46	IG	100,00	88,68	85,45
LOGIPOSTEL	ME	34,60	34,60	18,62	ME	34,60	34,60	18,62
LA MAISON POUR TOUS	ME	33,35	33,35	32,68	ME	33,35	33,35	32,68
NCA	IG	100,00	99,07	53,83	IG	100,00	99,06	53,82
LA RUCHE HABITAT	IG	100,00	52,00	50,59	IG	100,00	52,03	50,61
COOP TOIT GIRONDIN	IP	34,22	34,22	34,22	IP	33,94	33,94	33,94
GROUPE SOIKOS	NC	-	-	-	IG	100,00	66,31	49,60
AIGUILLON CONSTRUCTION	IG	100,00	93,15	93,28	IG	100,00	93,15	93,28
ANTIN RESIDENCES	IG	100,00	53,65	54,26	IG	100,00	53,65	54,26
COO.PAIRS	ME	50,00	50,00	29,66	ME	50,00	50,00	32,95
C.P.H.	IG	100,00	100,00	100,00	IG	100,00	100,00	100,00
SA d'HLM FRANCE LOIRE	IG	100,00	99,55	97,28	IG	100,00	99,56	97,29
FOYERS DE SEINE ET MARNE news liasse	IG	100,00	98,48	53,43	IG	100,00	98,70	53,56
HARMONIE HABITAT	IG	100,00	75,48	75,48	IG	100,00	75,48	75,48
LAESSA	IP	17,18	17,18	17,18	IP	49,07	49,07	45,24
LOIR ET CHER LOGEMENT news liasse	IP	20,00	20,00	19,46	IP	20,00	20,00	19,46
MESOLIA HABITAT	IG	100,00	59,34	59,31	IG	100,00	65,91	65,90
NOREVIE	IP	43,68	43,68	43,68	IG	100,00	51,63	51,63
PARTELIOS HABITAT news liasse	IP	20,00	20,00	20,00	IP	20,00	20,00	20,00
S.F.H.E.	IG	100,00	98,53	98,10	IG	100,00	98,53	98,10
LE FOYER STEPHANAIS IG	IG	100,00	77,33	77,33	IG	100,00	78,00	78,00
CROIX ROUGE HABITAT	IP	49,90	49,90	27,08	IP	49,97	49,97	27,11
NOVE GESTION	IG	100,00	91,60	85,34	IG	100,00	91,60	85,90
ARCADE-VYV PROMOTION IDF	IG	100,00	64,83	40,63	IG	100,00	65,11	40,76
ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LOIRE	IG	100,00	65,00	54,22	IG	100,00	65,00	54,22
ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST	IG	100,00	64,00	62,90	IG	100,00	64,00	62,90
SAS DU PARC DES CAPUCINES	IG	100,00	100,00	97,26	IG	100,00	100,00	97,26
SOIKOS SERVICES	IG	100,00	66,45	46,52	IG	100,00	66,31	49,60
SCI LES JARDINS DE SOLLIES	IG	100,00	100,00	96,11	IG	100,00	100,00	96,10
SCI BASTIA RESIDENCE VOTTORI	IG	100,00	100,00	90,51	NC	-	-	-
SCCV CASTELNAUDARY LES VALLONS DU GRIFFOUL	IG	100,00	100,00	97,10	NC	-	-	-
SCCV MONTGISARD L'ENCLOS	IG	100,00	100,00	97,10	IG	100,00	100,00	97,10
SCCV MONTPELLIER RIVE GAUCHE LOT 3	IG	100,00	100,00	97,77	NC	-	-	-
SCCV CARNOULES SITE DU CLOS	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCI LE LAVANDOU PUIITS MICHEL	IG	100,00	100,00	97,27	IG	100,00	100,00	97,27
SCI GASSIN LA VERNATELLE	IG	100,00	100,00	96,77	NC	-	-	-
SCI SOLLIES TOUSCA LEGUE	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCCV AIX LA HAUTE DURANNE	IG	100,00	100,00	97,77	IG	100,00	100,00	97,77
SCCV FABREGUES ECO-PARC 4	IG	100,00	100,00	97,27	NC	-	-	-
SCCV MONTICELLO SAN ROCCO	IG	100,00	100,00	90,51	NC	-	-	-
SCCV COMMUNAY RUE DU MAZET	IG	100,00	100,00	98,05	NC	-	-	-
SCCV MONTPELLIER NOUVEAU ROCH	IG	100,00	100,00	96,44	IG	100,00	100,00	96,44
SCCV ROGNES QUARTIER DE VERSAILLES	IG	100,00	100,00	96,77	NC	-	-	-
SCCV FRONTIGNAN ZAC DES PIELLES LOT 2	IG	100,00	100,00	96,77	NC	-	-	-
SCCV MARSEILLE BOULEVARD DIE	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCCV AJACCIO RCE TERRASSES GRAVONA	IG	100,00	100,00	90,51	IG	100,00	100,00	90,51
SCCV SIX FOURS LES PLAGES BARRAS 2	IG	100,00	100,00	96,77	IG	100,00	100,00	96,77
SCCV PETROSELLA - RES SOLEMARE	IG	100,00	100,00	90,51	IG	100,00	100,00	90,51
SCCV SAINT GEORGES COEUR D'ORQUES LOT 6	IG	100,00	100,00	97,44	IG	100,00	100,00	97,43
SCCV LA FARLEDE L'ORANGERIE	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV PIERREFEU LA SEREIRIS	IG	100,00	100,00	97,36	NC	-	-	-
SCI ST DENIS HAGUETTE LE BASELIQUE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCI ST DENIS LES FILLETES	IP	50,00	50,00	27,13	IP	50,00	50,00	27,13
SCCV NANDY PAVILLON ROYAL	IG	100,00	51,00	27,61	IG	100,00	51,00	27,61
SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV CONFLANS D.CLEMENT 53	IG	100,00	100,00	54,20	NC	-	-	-
SCCV SAINT REMY L'HONORE - MARILLER	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VAUREAL LONGUES TERRES MENDES France 4	IG	100,00	100,00	54,20	NC	-	-	-
SCCV ACHERES STALINGRAD	IG	100,00	100,00	54,20	IG	100,00	100,00	54,20
SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES	IG	100,00	100,00	54,20	IG	100,00	100,00	54,20
SCCV VILLEPINTE EGLISE	IG	100,00	100,00	54,20	IG	100,00	100,00	54,20
SCCV ST OUEN L AUMONE LES BOURSEAUX	IG	100,00	100,00	54,22	IG	100,00	100,00	54,22
SCCV BEZONS COEUR DE VILLE F1	IG	100,00	100,00	54,20	NC	-	-	-
SCCV PUISUX EN FRANCE ROUTE MARLY	IG	100,00	100,00	54,13	NC	-	-	-
SCCV BONDOUFLE LOT B4 NORD	IG	100,00	100,00	54,15	NC	-	-	-
SCCV MARCOUSSIS CHENE ROND	IG	100,00	100,00	54,09	NC	-	-	-
SCCV VILLIERS LEON BOURGEOIS	IG	100,00	100,00	58,71	NC	-	-	-
SCCV LE PERREUX GRANGE POINCARÉ	IG	100,00	100,00	56,51	IG	100,00	100,00	56,50
SCCV SAVIGNY CARNOT	IG	100,00	100,00	54,17	NC	-	-	-
SCCV VILLEPINTE CHEMIN DE FER	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV SOISY REPUBLIQUE	IG	100,00	100,00	54,17	NC	-	-	-
SCCV SAVIGNY BRIAND	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV LINAS BAS SABLONS	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV ORMESSON LE CARRE DES LYS	IG	100,00	100,00	56,48	IG	100,00	100,00	56,48
SCCV COURNEUVE RAVEL	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VOISINS KESSEL LA MANIVELLE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV LE PLESSIS MARECHALE	IG	100,00	100,00	54,17	NC	-	-	-
SCCV LIVRY SUR SEINE FOUR A CHAUX	IG	100,00	100,00	54,09	IG	100,00	100,00	54,10
SCCV KREMLIN BICETRE / K-BANE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV POMPONNE LE GRIMPE	IG	100,00	100,00	54,09	IG	100,00	100,00	54,09
SCCV EPINAY ZAC CROIX RONDE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV SAINT MAUR AVENUE FOCH	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV BONDY PAVILLONS BRIAND	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV LAGNY LEO GAUSSON	IG	100,00	100,00	53,63	IG	100,00	100,00	53,69
SCCV VOISINS LA REMISE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VOISINS LA SOURDERIE	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV DAMPART JULIETTE VADEL	IG	100,00	100,00	53,63	IG	100,00	100,00	53,69

Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social

ENTITES	2023				2024			
	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt	Méthode	Taux intégration	Taux Contrôle	Taux d'intérêt
SCCV CCESSY PRE VERSION - CABU	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV VILLIERS SAINT GERMAIN	IG	100,00	100,00	54,17	IG	100,00	100,00	54,17
SCCV LE PLESSIS TREVISE FOUREAU	IG	100,00	100,00	58,84	IG	100,00	100,00	58,84
SCCV LAGNY ZAC ST JEAN PL3	IG	100,00	100,00	53,84	IG	100,00	100,00	53,89
SCCV NOISEAU GENERAL DE GAULLE	IG	100,00	100,00	61,10	IG	100,00	100,00	61,10
SCCV COLLEGIEN LES SAULES	IG	100,00	100,00	53,85	IG	100,00	100,00	53,91
SCCV VILLIERS SUR MARNE BOUTAREINES	IG	100,00	100,00	58,84	IG	100,00	100,00	58,84
SCCV BUSSY ST GEORGES	IG	100,00	100,00	54,24	IG	100,00	100,00	54,24
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	IP	50,00	50,00	47,39	IP	50,00	50,00	47,39
SCCI SETE CHEVALIER DE CLERVILLE	IG	100,00	70,00	67,93	IG	100,00	70,00	67,93
SCCV SAINT MAXIMUM LA FRUITIERE	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV BAILLARGUES MAS DE ROUE	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV BAILLARGUES CHEMIN BONHEUR	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV LA VALETTE FAMILLE PASSION 2	IG	100,00	100,00	96,03	IG	100,00	100,00	96,03
SCCV VAUGNERAY DEMOISELLES	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV PIERREFEU REAL MARTIN	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV SOLARO - RESIDENCE A COASINA	IG	100,00	100,00	95,57	IG	100,00	100,00	95,57
SCCV BONIFACIO - RES LES TERRASSES DE MONTE LEONE	IG	100,00	100,00	90,51	IG	100,00	100,00	90,51
SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF	IG	100,00	100,00	97,36	IG	100,00	100,00	97,36
SCCV GLEIZE RUE NEUVE	IG	100,00	100,00	94,70	IG	100,00	100,00	94,70
SCCV MANOSQUE AVENUE GEORGES POMPIDOU	IG	100,00	100,00	96,36	IG	100,00	100,00	96,36
SCCI FREJUS COMBATTANTS D'AFRIQUE DU NORD	IG	100,00	100,00	97,77	IG	100,00	100,00	97,77
SCCV COMMUNAY LUEUDIT SAVOUGE	IG	100,00	100,00	97,94	IG	100,00	100,00	97,93
SCCV CASTELNAU EUREKA LOT 14	IG	100,00	100,00	97,93	IG	100,00	100,00	97,93
SCCV AJACCIO - RESIDENCE U CANDELLU	IG	100,00	100,00	95,57	IG	100,00	100,00	95,57
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROUSSEAU	IG	100,00	100,00	96,41	IG	100,00	100,00	96,40
SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS	IG	100,00	100,00	96,41	IG	100,00	100,00	96,40
SCCV SANARY CONFERENCE BRs	IG	100,00	100,00	98,07	IG	100,00	100,00	98,07
SCCV CASTELNAU EUREKA	NC	-	-	-	IG	100,00	60,00	58,86
SCI SAINT HERBLAIN JARDIN AKEBIA	IG	100,00	100,00	92,71	NC	-	-	-
SCI PLOUHINEC - LES HAUTS DU PORT	IG	100,00	100,00	92,35	IG	100,00	100,00	92,35
SCI RENNES JARDINS DE LUCILE	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI REZE JAGUERE	IG	100,00	100,00	92,35	NC	-	-	-
SCI ST AVE BOSSUET	IG	100,00	70,00	64,72	IG	100,00	70,00	64,72
SCI BRUZ - AMASIA	IG	100,00	100,00	92,71	NC	-	-	-
SCI CARQUEFOU FLEURIALE	IG	100,00	100,00	92,71	NC	-	-	-
SCCV RENNES GUINES	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI COUERON METAIRIE	IG	100,00	100,00	93,19	IG	100,00	100,00	93,19
SCCV ST JEAN DE BOISEAU LANDAS	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI RENNES SQUARE DE l'EUROPE	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI CHANTEPIE KERLOGES	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCI LA CHAPELLE DES FOUGERETZ METAIRIE	IG	100,00	100,00	93,19	IG	100,00	100,00	93,19
SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS	IG	100,00	100,00	93,09	IG	100,00	100,00	93,09
SCCV LES RIVES DE LA CLAIRETTE	IG	100,00	60,00	48,67	IG	100,00	60,00	49,00
SCCV ST JEAN DE BRAYE ILOT D1 ZAC HAMEAU	IG	100,00	100,00	51,05	NC	-	-	-
SCI SARAN LES NARCISSES	IG	100,00	100,00	51,05	NC	-	-	-
SCCV ORLEANS LES JACINTHES	IG	100,00	100,00	96,82	IG	100,00	100,00	96,82
SCCV CHECY - LES JARDINS DE GRAINLOUP	IG	100,00	100,00	92,61	IG	100,00	100,00	92,62

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



Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social



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

groupearcadevyv.fr

