

L'INPI a détecté des données personnelles dans ce document.
Un masquage de ces données a été réalisé

CROIX-ROUGE HABITAT
SA d'HLM
Au capital de 12 600 000 euros
Siège social : 59, rue de Provence - 75009 PARIS
RCS PARIS : 552 094 476

PROCES VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DU 25 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq mars, à seize heures trente, les Administrateurs de la Société anonyme d'habitations à loyer modéré CROIX-ROUGE HABITAT, société au capital de 12 600 000 euros, dont le siège social est situé au 59 rue de Provence - 75009 PARIS, et immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 552 094 476, se sont réunis en présentiel et par moyens de visioconférence ou de télécommunication, au siège de Croix-Rouge habitat sur convocation faite par le Président le 18 mars 2026, à chacun des Administrateurs et des Censeurs.

Sont présents :

Monsieur Guy BERNFELD	Président
CPH-ARCADE VYV	Administrateur, représentée par Monsieur Patrice TILLET ;
ANTIN RÉSIDENCES	Administrateur, représentée par Monsieur Claude SADOUN ;
AIGUILLON CONSTRUCTION	Administrateur, représentée par Monsieur Frédéric LOISON ;
Monsieur Richard PACE	Administrateur ;
Monsieur Laurent LORRILLARD	Censeur ;
Monsieur Jean GOUZI	Censeur ;

A donné pouvoirs :

CROIX-ROUGE FRANÇAISE	Administrateur, représentée par Mme Nathalie SMIRNOV ;
	a donné pouvoirs à M. Laurent HUYGHE ;
Monsieur Richard PACE	Administrateur a donné pouvoirs à M. Patrice TILLET ;

Sont présents par visioconférence :

CROIX-ROUGE FRANÇAISE	Administrateur, représentée par M. Laurent HUYGHE,
	en visio-conférence ;
Madame Laurence DUMAS	Administratrice ; en visio-conférence ;
M. François AUQUIERE	Administrateur, en visio-conférence ;
La société GRANT THORTON	Représentée par M. Christian BANDE Commissaire aux Comptes ;

Est absent et excusé:

Monsieur Denis BONNETIN	Censeur ;
-------------------------	-----------

Assistent également à la réunion :

Mme Laetitia CAILLE	Directrice Générale ;
M. Maxime VIDAL	Secrétaire Général ;
Monsieur François GODIN	Directeur financier d'ANTIN RESIDENCES ;
Mme Thalitha HADJ-KADDOUR	Directrice juridique d'ANTIN RESIDENCES ;

Mme Laetitia CAILLE est désignée en qualité de **secrétaire de séance**.

Le Président déclare que le quorum est respecté pour tenir cette séance et rappelle les règles de vote visées dans les statuts et le règlement intérieur du Conseil d'Administration.

1. APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 21 NOVEMBRE 2025

Le projet de procès-verbal de la réunion précédente a été diffusé aux administrateurs avec la convocation.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration approuve à l'unanimité le procès-verbal de la réunion précédente.

2. VIE SOCIALE ET ORGANISATION

2.1 DATES DES PROCHAINES REUNIONS 2024

Les dates retenues pour les prochaines réunions d'instances sont les suivantes :



- Le jeudi 28 mai à 14h30 : Assemblée Générale
- Le jeudi 28 mai à 15h30 : Conseil d'Administration
- Le mardi 29 septembre à 14h30 : Conseil d'Administration
- Le mardi 24 novembre à 14h30 : Conseil d'Administration

Le Conseil prendre acte des dates des prochaines réunions.

2.2 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Démission de M. Laurent HUYGHE et proposition de cooptation de M. François AUQUIERE

M. Laurent HUYGHE a présenté sa démission en qualité d'Administrateur personne physique.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration décide à l'unanimité de coopter M. François AUQUIERE en remplacement de M. Laurent HUYGHE pour la durée de son mandat restant à courir.

L'ensemble des membres du Conseil lui souhaite la bienvenue.

Le Président invite M. François AUQUIERE à présenter son parcours au sein de la Croix-Rouge française.

Il témoigne de son engagement dans le domaine sanitaire à titre professionnel et depuis près de 40 ans en tant que bénévole au sein de l'association

Suite au renouvellement de son mandat lors des dernières élections, il a intégré la Commission équilibre et performance et la Commission dédiée aux établissements médico- sociaux.

Il remercie le Conseil pour la confiance ainsi témoignée.

Désignation de M. Laurent HUYGHE en qualité de nouveau représentant permanent de la Croix-Rouge française

Le Conseil d'Administration de la Croix-Rouge française en date du 13 janvier 2026 a désigné M. Laurent HUYGHE en qualité de représentant permanent en remplacement de Mme Nathalie SMIRNOV.

Le Conseil remercie Mme Nathalie SMIRNOV pour sa mobilisation dans le projet de la Société et souhaite la bienvenue à M. Laurent HUYGHE.

Le Conseil prendre acte de la désignation de M. Laurent HUYGHE en qualité de représentant permanent de la Croix-Rouge française en remplacement de Mme Nathalie SMIRNOV.

Renouvellement des Censeurs

Les mandats de Messieurs Jean GOUZI et Denis BONNETIN en qualité de censeurs arrivent à échéance.

M. Denis BONNETIN a fait part de son souhait de ne pas être renouvelé.

Conformément à l'article 11-d des statuts, le Conseil d'Administration peut nommer quatre censeurs auprès du Conseil d'Administration, choisis en dehors de ses membres. Leur nomination est soumise à la ratification de l'assemblée générale ordinaire suivant sa nomination par le conseil d'administration.

Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration :

- décide à l'unanimité de renouveler M. Jean GOUZI en qualité de censeur pour une nouvelle durée de 3 ans

- prendre acte de la fin du mandat de M. Denis BONNETIN qui a exprimé le souhait de pas être renouvelé.

Le Conseil remercie M. Denis BONNETIN pour sa contribution aux travaux du Conseil d'Administration.

2.3 INFORMATIONS SUR LA FUSION-ABSORPTION D'ANTIN RESIDENCES PAR CPH-ARCADE VYV

Le Président donne la parole à **M. Patrice TILLET** sur la fusion-absorption d'Antin Résidences par CPH Arcade-VYV

M. Patrice TILLET informe que les Conseils d'Administration des sociétés Antin Résidences et CPH Arcade-VYV ont décidé d'engager en février dernier le lancement des travaux préparatoires au projet de fusion-absorption d'Antin Résidences par CPH Arcade-VYV.

Le projet de fusion-absorption d'Antin Résidences par CPH Arcade-VYV s'inscrivant dans le cadre du nouveau projet stratégique du Groupe Arcade-Vyv, devrait permettre de sécuriser durablement, du point de vue économique et organisationnel, la tête du Groupe des organismes de logement social « GOLS ».

Cette opération de regroupement permettrait en effet à ces deux ESH franciliennes du Groupe d'optimiser leurs fonctionnements respectifs et de poursuivre les mutualisations déjà engagées entre elles depuis plusieurs années,



dans le but de générer, d'une part, une meilleure efficacité de leur action et d'opérer, d'autre part, une rationalisation de leurs coûts de gestion.

La date prévisionnelle de réalisation serait fixée au 30 juin 2026 et interviendrait après approbation du projet de fusion par les délibérations concordantes des assemblées générales de toutes les sociétés concernées.

Sous réserve de la réalisation définitive de cette fusion, CPH Arcade-VYV deviendrait co-actionnaire de référence au côté de la Croix-Rouge française.

Dans ce contexte, lorsque la fusion sera réalisée, **il sera proposé au Conseil de coopter la Société SFHE, Esh du Groupe Arcade-VYV dont le siège est à Aix-en-Provence pour la durée du mandat restant à courir d'ANTIN RESIDENCES qui démissionnera avant d'être absorbée par CPH ARCADE-VYV. M. Claude Sadoun, représentant permanent d'ANTIN RESIDENCES sera alors désigné représentant de la SFHE.**

La fiche de la société à jour a été diffusée.

Le Conseil prend acte de cette information.

3. POINT D'ACTUALITÉS ET D'ACTIVITÉ DE CROIX-ROUGE HABITAT

3.1 PRESENTATION DE RESONNANCE, NOUVEAU PLAN STRATEGIQUE DU GROUPE ARCADE-VYV

Le Président rappelle que le Conseil d'Administration a été régulièrement informé de l'élaboration du nouveau plan stratégique du Groupe Arcade-VYV associant de nombreuses parties prenantes, internes et externes.

Co-construit avec l'ensemble des entités, **le plan stratégique « Résonance »** fixe une ambition, des orientations, des objectifs, des actions qui sont en cohérence avec les enjeux et la stratégie de Croix-Rouge habitat.

« Résonance » a été adopté par le Conseil d'Administration de Groupe Arcade-VYV le 18 décembre 2025.

Résonance est bâti sur deux orientations stratégiques, se déclinant chacune sur 3 axes :

1^{ère} orientation stratégique – promouvoir un autre modèle d'habitat :

- 1.1 : Un modèle d'habitat adapté aux besoins santé des habitants
- 1.2 : Un modèle d'habitat porteur de dialogue et de relations de confiance avec nos parties prenantes
- 1.3 : Un modèle d'habitat qui protège et valorise le vivant

2^{nde} orientation stratégique – consolider notre modèle pour un groupe robuste :

- 2.1 : Un modèle de groupe qui s'appuie sur des collaborateurs et des principes de coopération qui le renforcent
- 2.2 : Un modèle de groupe innovant qui cultive son adaptabilité à un environnement complexe
- 3.3 : Un modèle de groupe pour une efficacité globale au service de l'utilité sociétale.

Par ailleurs, un **label « Mon Logement Santé Rénovation »** est en cours de déploiement dans l'ensemble des sociétés du Groupe,

La nouvelle stratégie du Groupe Arcade-VYV s'inscrit dans sa vision d'un logement déterminant dans la santé des habitants, et dans son ambition de devenir le leader du logement santé après en avoir été le pionnier.

Pour pouvoir assurer durablement sa mission sociale et sociétale, le Groupe Arcade-VYV entend capitaliser sur la singularité de son modèle pour renforcer sa robustesse, c'est-à-dire sa capacité à résister durablement aux fluctuations et incertitudes de son environnement.

Ce nouveau plan stratégique Groupe Arcade-VYV fixe un cap à horizon 2030. Un suivi du plan sera régulièrement partagé avec les instances du Groupe Arcade-VYV et avec les entités.

Son nom « Résonance » a été choisi avec les Directeurs Généraux des entités ; Résonance, c'est la façon dont l'action du Groupe circule, se partage et s'amplifie ; c'est une manière d'être en relation : écouter attentivement, comprendre les besoins, agir en proximité ; c'est aussi la façon dont une idée née dans une entité peut être reprise ailleurs, inspirer d'autres pratiques, se transformer en innovation collective.

L'ensemble des collaborateurs du Groupe Arcade-VYV a été réuni le 5 février pour le lancement de Résonance, lors d'un événement Teams interactif.

Le document de présentation a été diffusé.

Le Président témoigne du positionnement différenciant du Groupe Arcade-VYV autour du logement santé à l'heure où la santé est une préoccupation croissante. Cette stratégie fait sens au sein de Croix-Rouge habitat.

Le déploiement de cette stratégie ainsi que les synergies à développer dans les territoires pourra faire l'objet d'une séquence de travail lors d'un inter-comité.

Après avoir examiné les orientations et les ambitions du plan stratégique « Résonance », le Conseil d'Administration à l'unanimité :

- prend acte de « Résonance », le nouveau plan stratégique du Groupe Arcade-VYV,
- s'engage à décliner le projet commun « Résonance » au bénéfice des habitants et des territoires.



3.2 ACTUALITÉS

Le Président donne la parole à **Mme Laetitia CAILLE** pour la présentation des actualités de la Société.

Concernant le bilan 2025

- Patrimoine à fin 2025 : 19 établissements – environ 1 406 places (soit + 7 % par rapport à 2024)
- Chiffre d'affaires 2025 : 6,7 M€ soit +32% par rapport à 2024 (5,1 M€)

Concernant les projets 2026

Le patrimoine projeté à fin 2026 est estimé à 30 établissements pour 2 302 places d'accueil. Le volume de places de la filière personnes âgées au sein du patrimoine de Croix-Rouge habitat augmenterait ainsi de 892 à 1 738 places.

Croix-Rouge habitat a livré deux résidences début 2026 :

Nissan-lez-Enserune (34)

Livraison le 28 janvier 2026

EEAP – Maison de SOL'N

50 places

Prix de revient : 12,2 M€

Loyer 1^{ère} année : 329 K€



Lillers (62)

Livraison le 3 février 2026

MAS Famille Charles

69 places

Dernière phase des travaux d'extension – réhabilitation

Prix de revient : 10, 115 M€

Loyer 1^{ère} année : 365 K€



Journée Prévention Santé des aînés à Mauguio (34)

A l'initiative de Croix-Rouge habitat, le 22 janvier, des professionnels du réseau d'**Ecouter Voir Mobile** sont venus proposer leurs services aux résidents de la Résidence Autonomie Les Aiguerelles de Mauguio directement au sein de l'établissement.

Cette action a permis pour une quinzaine de résidents de bénéficier :

- d'évaluations visuelles personnalisées,
- de conseils et orientations vers les spécialistes,
- de solutions adaptées pour préserver l'autonomie au quotidien.

Le Conseil prend acte de ces informations.

3.3 PROJET DE FEUILLE DE ROUTE 2026-2030

Mme Laetitia CAILLE informe le Conseil de l'élaboration d'une feuille de route stratégique sur 5 ans et qui a été diffusée pour une parfaite information du Conseil.

Un premier projet a fait l'objet d'une première présentation à l'intercomité qui s'est réuni le 13 mars dernier.

Cette feuille de route 2026-2030 comporte à ce stade de la réflexion 4 axes d'actions stratégiques :

1. Faire de Croix-Rouge habitat, l'outil de développement privilégié et au service de Croix-Rouge française pour les opérations médico-sociales comportant un volet logement.
2. Développer la performance immobilière et diversifier le volet serviciel proposé par Croix-Rouge habitat au bénéfice des établissements.
3. Sécuriser la trajectoire de croissance pour atteindre l'équilibre à horizon 2030.
4. Faciliter le développement de synergies dans les territoires entre le Groupe Arcade-VYV et Croix-Rouge française.

M. Laurent HUYGHE confirme l'intérêt de cette feuille de route qui sera être présentée à la Commission Etablissement de la Croix-Rouge française pour en débattre au sein de l'association.

Le Président témoigne des enjeux de cette feuille de route qui est co-construite avec l'actionnariat de référence.

Le Conseil prend acte du projet de feuille de route de la Société qui est en cours de d'élaboration en concertation avec Croix-Rouge française et le Groupe Arcade- VYV pour la période 2026-2030.



3.4 BILAN DE L'ACTIVITÉ 2025 ET POINT SUR LES OPÉRATIONS EN COURS

Mme Laetitia CAILLE rend compte du bilan de l'activité 2025 et des opérations en cours.

Evolution du patrimoine 2024-2026

- A fin 2025 : 19 établissements (+ 2 établissements) et 1 406 places d'accueil (+ 90 places).
- Projection à fin 2026 : 30 établissements (+58%) et 2 302 places d'accueil (+64%).

Suivi de l'activité de maîtrise d'ouvrage

- Volume de projets étudiés en 2025 (hors TPA) : trois projets abandonnés (253 places) en classe 1, un projet abandonné (82 places) et un mis en chantier en classe 3.
- Volume en nombre de places d'accueil (TPA inclus) :
 - Signature de promesse de vente : 1 315 places prévues, 967 réalisées en 2025 et un objectif de 545 en 2026.
 - Ordre de service (chantier) : 190 places prévues, 37 réalisées en 2025 et un objectif de 201 en 2026.
 - Obtention PC : 201 places prévues pour 2026.

Opérations en développement en 2026

Treize opérations sont en développement pour 988 places et un prix de revient projeté de 73 507 K€.

Ville	Type Ets.	Nb. Places	Prix de Revient K€
6 projets Suite TPA			
Boulogne Billancourt	EHPAD	85	NC
La Motte Servolex	EHPAD	82	12 913
Le Mesnil le Roi	EHPAD	175	9 712
Elbeuf	EHPAD	86	NC
Caen	EHPAD	62	NC
Port en Bessin	EHPAD	120	NC
7 Projets de construction			
Nîmes Courbessac	EHPAD	135	22 014
Fournes-en-Weppes <i>Extension sur existant</i>	EHPAD + RA	60	8 229
Fondettes	MECS Village Enfants	48	7 596
Perpignan	PF	50	7 710
Pertuis	PF	25	3 000
Saint-Maurice	PF	25	2 333
La Bruyère	EAM	35	13 568
TOTAL		988	73 507

Mme Laetitia CAILLE témoigne du temps de développement des opérations en cours qui ont conduit au décalage des ordres de service des opérations de Toulouse et Rouillac sur 2026.

Gestion locative :

- Recouvrement des loyers : 98% pour l'année 2025 contre 100% pour l'année 2024.
- Evolution du stock PCRC et son ratio par place : 2 300 K€ pour le stock PCRC et 1 844 € par place.
- Entretien et gros travaux : les objectifs de travaux n'ont pas été atteints en 2025 ; 57 K€ à engager et facturer contre 360 K€ prévus.

Evolution de la trésorerie

Après s'être considérablement améliorée en 2024, la trésorerie de la société reste stable autour de 6 M€ permettant de faire face à ses engagements et son développement. Des encaissements de prêts début 2025, expliquent le montant de la trésorerie de début d'année (préfinancements d'opérations).

Suivi financier

Six opérations représentant 531 places, ont été clôturées en 2025.

Les budgets globaux d'investissement ont été respectés et on constate une évolution du prix de revient définitif de 2% moins élevés que les budgets validés en Classe 5. A la suite des travaux de clôture d'opérations, les redevances ont été actualisées et ont donné lieu à une baisse de 3,74% en 2026 par rapport aux redevances 2025.

Le Conseil prend acte du bilan de l'activité de la Société en 2025 et des opérations en cours.



3.5 POINT SUR L'ACQUISITION DES DROITS REELS PORTANT SUR 10 ETABLISSEMENTS AUPRES DE LA CROIX-ROUGE FRANCAISE

Le Président donne la parole à **M. Maxime VIDAL** en charge du pilotage du rachat des 10 établissements de la Croix-Rouge française.

La Société poursuit ses démarches en vue de l'acquisition des droits réels portant sur 10 établissements de la Croix-Rouge française. L'ensemble des financements ont été obtenus.

Toutefois, deux facteurs ralentissent encore le processus, l'obtention des garanties d'emprunt et le transfert des conventions APL existantes, ce qui conduit à programmer les acquisitions à partir du 2^{ème} semestre 2026 et jusqu'au 4^{ème} trimestre.

Un avenant à la promesse d'achat a été signée en date du 4 mars 2026 prorogeant le délai de réalisation jusqu'au 31 décembre 2026.

Le planning prévisionnel :

- Mars – Avril 2026 : rencontres bilatérales avec chaque directeur d'établissement.
- Fin du 2^{ème} trimestre 2026, cinq sites rejoindront le patrimoine de Croix-Rouge habitat : Mauguio, Sartrouville, Fournes-en-Weppes, Antibes, Perpignan.
- Fin du 4^{ème} trimestre 2026, les cinq autres sites qui rejoindront le patrimoine de Croix-Rouge habitat : Givet, Carignan Monthermé, Le Havre, Saint-Cyr-au-Mont-d'Or.

Le dialogue avec l'ensemble des établissements se déroule dans de bonnes conditions et sera terminé courant avril.

Le Conseil prend acte de l'état d'avancement du rachat des 10 établissements de la Croix-Rouge française.

4. FINANCES

4.1 ARRETE DES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE CLOS AU 31 DECEMBRE 2025

Le Président donne la parole à **François GODIN et Maxime VIDAL** pour la présentation des comptes annuels 2025.

Les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 (bilan et compte de résultat) et l'annexe littéraire 2025 ont été diffusés.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font ressortir un résultat se traduisant par une perte s'élevant à **- 986 907,60 €**.

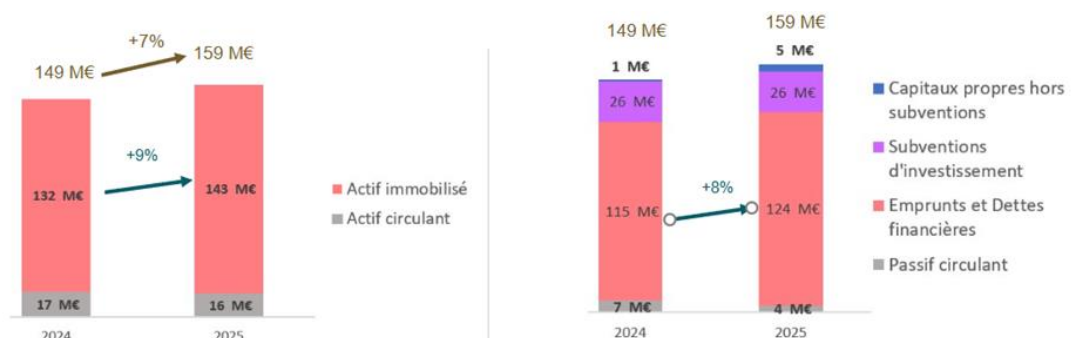
Le total des charges de l'exercice s'élève à **10 821 469,64 €** contre à **9 305 389,38 €** au titre de l'exercice précédent.

Le total des produits de l'exercice s'élève à **9 834 562,04 €** contre **6 277 959,64 €** au titre de l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, **le total du bilan** de la Société s'élève à **159 506 403,50 €** contre **149 493 449,55 €** pour l'exercice précédent. L'essentiel de l'augmentation des immobilisations correspond aux nouvelles livraisons et rachat de patrimoine.

Les capitaux propres de la SA d'HLM s'élèvent à **31 044 349,05 €** contre **26 608 230,02 €** au titre de l'exercice précédent.

Bilan simplifié :





Compte de résultat :

Compte de résultat en k€	2024	BR2025	2025	2025 / 2024	en %
Résultat d'exploitation	660	418	1 491	831	126%
Charges intérêts dette	-3 898	-4 167	-3 985	87	2%
Produits financiers	114	50	117	3	3%
Résultat Financier	-3 784	-4 117	-3 865	- 81	-2%
Résultat Courant	-3 124	-3 699	-2 373	750	24%
Subv. invest. virées au résult. de l'ex.	239	319	350	111	46%
Pertes des projets abandonnées	- 221	- 400	- 559	- 338	-153%
Charges et produits exceptionnels	81	1 381	1 596	1 515	1869%
Résultat exceptionnel	99	1 300	1 387	1 288	1299%
Résultat net	-3 025	-2 399	- 987	2 038	67%
AutoFinancement net HLM	-1 111	- 352	1 684	2 795	252%
ratio HLM (en % produits exploitations)	-21,7%	-5,3%	26,5%		

Les frais financiers en hausse de 2% (taux du Livret A en baisse), malgré la hausse du patrimoine de 7%

Des produits exceptionnels améliorent sensiblement le résultat net (fin des locations-ventes et clôtures d'opérations)

Le résultat net s'améliore de 2 M€ et l'autofinancement net est en amélioration de +2,8M€ par rapport à 2024

L'autofinancement de la Société est positif de 1 683 635,31 €.

En application de l'article R.423-70 du Code de la construction et de l'habitation, le ratio d'autofinancement net 2025 est de +26,58 % et la moyenne des taux d'autofinancement sur les 3 derniers exercices est de - 19,25 %. Ces taux négatifs, inférieurs aux taux de référence, s'expliquent par la situation de l'entreprise qui est en cours de développement de ses activités, étant précisé que le patrimoine progresse régulièrement

Dans ce contexte, les actionnaires de référence ont réaffirmé leur volonté de soutenir financièrement la Société pour lui permettre d'atteindre plus rapidement une taille critique. Ainsi, des augmentations de capital ont été réalisées au cours de l'exercice 2024 et 2025.

M. Laurent HUYGHE interroge si l'impact relatif aux coûts de gestion liés à la reprise des établissements Croix-Rouge française a été appréhendé.

Mme Laetitia CAILLE confirme que lors de l'actualisation du PMT en avril 2025, la reprise des établissements de la Croix-Rouge française a été intégrée.

Puis le Président donne la parole à M. Christian BANDE représentant le cabinet Grant Thornton Commissaire aux comptes.

Il informe le Conseil que l'ensemble des diligences ont été réalisés et que les comptes présentés sont sincères et véritables et ne nécessitent pas d'ajustement. Les comptes devraient être certifiés sans réserve. Il souligne qu'il convient de rester attentif à la situation financière et les perspectives de la Société.

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité d'arrêter les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 et de les soumettre à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice social clos au 31 décembre 2025.

4.2 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité de soumettre à l'Assemblée Générale l'affectation du résultat de l'exercice 2025 s'élevant à – 986 907.60€ comme suit :

- Résultat de l'exercice 31.12.2025 - 986 907,60 €
- Compte « Report à nouveau » - 7 195 814,81 €
- Montant du report à nouveau après affectation - 8 182 722,41 €

4.3 DIS 2024

Le dispositif d'autocontrôle de la Fédération Nationale des ESH d'Hlm réalise un dossier de synthèse permettant d'apprécier la situation de la Société par rapport aux critères d'exigence et aux indicateurs de vigilance fédéraux d'une part, à la moyenne des ESH de la région et de la France d'autre part. Le DIS 2024 a été diffusé.

Conseil prend acte du DIS 2024.



5. PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 MAI 2026

5.1 APPEL A ACTIONNARIAT DES COLLECTIVITES TERRITORIALES

Le Conseil est informé que conformément au Code de construction et de l'habitation, les collectivités locales et EPCI sur le territoire desquelles la Société dispose de patrimoine au 31 décembre 2025, ont été sollicitées afin de devenir actionnaire de la Société.

Aucune collectivité n'a manifesté son intérêt.

A ce jour, seule la Communauté de communes de l'Aillantais en Bourgogne est actionnaire de la Société.

Le Conseil prendre acte de la sollicitation adressée aux collectivités et EPCI conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation.

5.2 PREPARATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE

▪ **EXAMEN DU RAPPORT DE GESTION ANNUEL ET TEXTES DES RÉSOLUTIONS**

Il est proposé au Conseil d'approuver les termes du rapport de gestion incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise qui sera présenté à l'Assemblée Générale. Ce rapport est mis à la disposition du commissaire aux comptes.

Le projet de rapport de gestion annuel et des textes des résolutions ont été diffusés.

Après en avoir délibéré, le Conseil approuve à l'unanimité :

- le rapport de gestion annuel
- le texte des résolutions qui sera soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

▪ **EXAMEN DES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Le Commissaire aux comptes a été régulièrement informé pour l'établissement de son rapport spécial de l'ensemble de ces conventions par courrier en date du 31 janvier 2026. Elles seront soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale conformément à l'article L.225-40 du Code de commerce :

a) **Convention relevant de l'article L.225-38 du Code de commerce et des articles L.423-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation conclues au cours de l'exercice 2025**

- **Protocole transactionnel relatif à l'occupation des locaux du 59 rue de Provence à Paris 9ème** ; autorisé par le conseil d'administration du 7 mars 2025, signé le 18 août 2025.
- **Convention de prestations de services** ; autorisée par le conseil d'administration du 21 novembre 2025, signée le 16 décembre 2025
- **Convention d'occupation précaire des locaux du 59 rue de Provence à Paris 9ème** ; autorisée par le conseil d'administration du 21 novembre 2025, signée le 16 décembre 2025.
- **Avenant N°1 à la convention de prestations administratives relatives à l'achat d'établissements à la Croix-Rouge française** ; autorisé par le conseil d'administration du 29 avril 2025, signé le 6 juin 2025.
- **Tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon Logement Santé » avec le Groupe Arcade-VYV** ; autorisé par le conseil d'administration du 13 mai 2022 signé en date du 1er juin 2022.
- **Convention de mise à disposition de locaux à Aix-en-Provence avec SFHE** ; autorisée par le conseil d'administration du 21 novembre 2025.
- **Convention relative à l'acquisition de droits réels portant sur 10 établissements auprès de la Croix-Rouge française ; approuvée par l'assemblée générale mixte du 26 mai 2025.** Promesse signée le 18 juin 2025.

Cette acquisition relevant des conventions réglementées, et l'ensemble des administrateurs de la Société étant intéressés au regard des mandats exercés et/ou des modalités de désignation prévues par le pacte d'actionnaires, le Conseil d'Administration n'a pas été en mesure d'autoriser préalablement cette convention conformément à l'article L 225-38 du de commerce. Il a toutefois été pleinement informé des conditions de l'opération considérée et des termes de cette convention.

Le Conseil prendre acte des conventions autorisées sur l'exercice social clos le 31 décembre 2025 ainsi que l'approbation par l'Assemblée Générale du 26 mai 2025 de l'acquisition de droits réels portant sur 10 établissements auprès de la Croix-Rouge française.



b) Examen annuel des Conventions réglementées conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution a été poursuivie au cours de l'exercice 2025 (L.225-40-1 du Code de commerce)

Conformément à l'article L. 225-40-1 du Code de commerce, les conventions conclues et autorisées au cours d'exercices antérieurs, dont l'exécution a été poursuivie au cours du dernier exercice, sont examinées chaque année par le conseil d'administration et communiquées au commissaire aux comptes.

Avec Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France

Convention de maîtrise d'ouvrage déléguée entre la Croix-Rouge habitat et Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France.

Avec Arcade-VYV Promotion Ile-de-France, MESOLIA HABITAT ET SOÏKOS SERVICES

Contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée pour la réalisation d'une opération de construction d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale « Toulouse Griffon » ;

Avec Arcade-Vyv Promotion Sud-Est

- Contrat de Maîtrise d'ouvrage déléguée le 21 juillet 2023 à LYON Croix-Rousse (69) entre Croix-Rouge habitat et Arcade-Vyv Promotion Sud-Est (AVPSE) ;
- Avenant N°1 à la convention de mise à disposition de locaux à Montpellier. Cette convention a pris fin le au 31 décembre 2025 par avenant de résiliation.
- Contrat cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée avec Arcade-Vyv Promotion Sud-Est ; autorisé par le conseil d'administration du 30 septembre 2024 et signé en date du 1^{er} octobre 2024. Fin du contrat cadre au 31 décembre 2025.

Avec Antin Résidences

La convention de prestations de services, conclue le 31 août 2023 entre Croix-Rouge habitat et Antin Résidences Fin de la convention au 31 décembre 2025. Une nouvelle convention a pris effet au 1^{er} janvier 2026.

Avec CPH Arcade-VYV

Convention de prestations de services relative aux "missions dites régaliennes", 2023 entre Croix-Rouge habitat et CPH Arcade-Vyv ; autorisée par le conseil d'administration du 8 décembre 2022 et signée en date du 23 décembre 2023.

Avec Croix-Rouge française

- Bail à construction relatif à l'opération d'Aillant-sur-Tholon entre Croix-Rouge habitat et Croix Rouge française; autorisé par le conseil d'administration du 11 décembre 2019 et signé en date du 2 août 2019.
- Avenant au bail à construction relatif à l'opération d'Aillant-sur-Tholon
- Bail à construction relatif à l'Ehpad d'Avignon
- Bail à construction d'un EHPAD à NISSAN
- Bail à réhabilitation d'un ensemble immobilier situé à Bordeaux,
- Cession du droit au bail à construction à Croix-Rouge habitat relative à la reprise de biens et le transfert de prêt de l'EHPAD de BELLEGARDE-SUR-VALSERINE (01),
- Bail à construction conclu le 30 mars 2021 entre Croix-Rouge française et Croix-Rouge habitat relatif à l'opération de LILLERS

Avec Groupe Arcade-VYV

- Contrat de sous-licence de marques conclu entre Croix-Rouge habitat et la société Groupe Arcade-VYV ; autorisé par le conseil d'administration dans sa séance du 11 décembre 2019 signé en date du 23 janvier 2020.
- Tacite reconduction du contrat de sous-licence d'exploitation du label « Mon Logement Santé » avec le Groupe Arcade-VYV ; autorisé par le conseil d'administration du 13 mai 2022 signé en date du 1^{er} juin 2022.

Avec SFHE

Mandat de gestion du patrimoine de la maison de la diversité à Lyon (69) avec SFHE ; autorisé par le conseil d'administration du 30 septembre 2024.

Avec la Directrice générale, Mme Laetitia CAILLE

- La Garantie Sociale du Chef d'entreprise (GSC)
- L'indemnité de perte de mandat du Chef d'Entreprise
- L'indemnité de départ à la retraite
- Le Plan d'Epargne Retraite Obligatoire (PERO),

Le courrier adressé au Commissaire aux Comptes a été diffusé.

Après en avoir délibéré, le Conseil confirme l'intérêt de l'ensemble des conventions poursuivies au titre de l'exercice social clos le 31 décembre 2025.



c) **Conventions relevant de l'article L.225-42 alinéa 3 du Code de commerce soumises à la ratification de l'assemblée générale.**

Aucune convention réglementée n'a été signée sans autorisation préalable du Conseil d'Administration qui devrait faire l'objet d'une ratification par l'Assemblée Générale.

▪ **EXAMEN DES MANDATS**

Mandats d'Administrateurs :

Les mandats des administrateurs venant à échéance lors de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2025 sont les suivants :

- Croix-Rouge française représentée par M. Laurent HUYGUE
- Antin Résidences représentée par M. Claude SADOUD
- Aiguillon Construction représentée par M. Frédéric LOISON
- Monsieur Guy BERNFELD
- Madame Laurence DUMAS
- Monsieur Richard PACE.

Madame Laurence DUMAS a fait part de son souhait de ne pas être renouvelée dans ses fonctions d'Administrateur.

Le Conseil remercie chaleureusement Mme Laurence DUMAS pour avoir accompagné la Société dans ses travaux pendant 3 ans.

Elle tient à saluer la mobilisation des équipes de la Société au service d'un projet ambitieux. Elle remercie également le Président et la Croix-Rouge française pour la confiance témoignée.

Sur propositions des co-actionnaires de référence, et après en avoir délibéré, le Conseil décide à l'unanimité de soumettre à la prochaine Assemblée Générale :

- **la ratification de la cooptation de M. François AUQUIERE** suite à la démission de M. Laurent HUYGHE, pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025
- **le renouvellement des Administrateurs suivants pour une nouvelle période de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028**
 - Croix-Rouge française représentée par M. Laurent HUYGUE
 - Antin Résidences représentée par M. Claude SADOUD
 - Aiguillon Construction représentée par M. Frédéric LOISON
 - Monsieur Guy BERNFELD
 - Monsieur François AUQUIERE
 - Monsieur Richard PACE.
- **la nomination de Mme Loubna TERBAK** pour période de 3 ans soit jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028, en remplacement de Mme Laurence DUMAS.

Mandats de Censeurs

Conformément aux Statuts, la nomination des censeurs doit faire l'objet d'une ratification par l'Assemblée Générale.

Le Conseil décide à l'unanimité de soumettre à la prochaine Assemblée Générale, la ratification du renouvellement de M. Jean GOUZI en qualité de censeur.

5.3 CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET FIXATION DE SON ORDRE DU JOUR

Le Conseil décide à l'unanimité de convoquer les actionnaires en Assemblée Générale Ordinaire le 28 mai 2026 à 14 heures 30, au siège de la Société, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion du Conseil d'Administration incluant le rapport sur le gouvernement d'entreprise, rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du code de commerce ;
- Approbation des nouvelles conventions conformément à l'article L. 225-40 code de commerce ;



- Ratification de la cooptation de M. François AUQUIERE en remplacement de M. Laurent HUYGUE et renouvellement de son mandat en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement de la Croix-Rouge française en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement Antin Résidences en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement Aiguillon Construction en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement Monsieur Guy BERNFELD en qualité d'Administrateur ;
- Renouvellement Monsieur Richard PACE en qualité d'Administrateur ;
- Nomination de Madame Loubna TERBAK en qualité d'Administrateur ;
- Ratification de la désignation de Monsieur Jean GOUZI en qualité de Censeur ;
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Le Conseil décide à l'unanimité de donner tous pouvoirs au Président, ou en cas d'empêchement à la Directrice Générale, afin de prendre toutes mesures utiles à l'effet de procéder aux formalités matérielles de convocation et en vue de permettre aux actionnaires d'exercer leur droit de communication des documents et renseignements relatifs à la prochaine Assemblée Générale dans les conditions et délais prévus par les statuts.

6. RAPPORT PROCESSUS MAITRISE DES RISQUES « PMR »

Le Président donne la parole à **M. Maxime VIDAL** pour la présentation du rapport sur le processus de maîtrise des risques.

Le rapport s'appuie sur la méthodologie mise en place au sein du Groupe Arcade-VYV.

Les fiches risques sont mises à jour en continue par la communauté des responsables du contrôle interne de chaque entité du Groupe Arcade-VYV.

Dans un contexte de fort développement, trois actions de priorité 1 ont été réalisées en 2025 sur 20.

Les principales actions réalisées en 2025 sont les suivantes :

- clôture des opérations anciennes ;
- finalisation des délégations de pouvoirs et de signatures ;
- suivi du PMT ambitieux et crédible ;
- mise en place le prélèvement automatique
- mise en place une nouvelle convention de location ;
- mise à jour des outils informatiques (Sim Foyer, SharePoint).

55 actions ont été identifiées pour 2026 dont 23 de priorité 1.

Le rapport PMR 2025 a été diffusé.

A l'issue de la présentation, un débat s'instaure entre les Administrateurs.

M. Frédéric LOISON témoigne de la co-responsabilité avec les gestionnaires dans la maîtrise des risques portant sur les établissements médicaux-sociaux.

M. Patrice TILLET rappelle que ce rapport est consolidé au sein du rapport PMR du Groupe qui est présenté au Comité d'audit du Groupe Arcade-VYV. Il rappelle également que la Direction de l'audit du Groupe Arcade-VYV peut être saisi à la demande des entités pour réaliser un audit sur un processus.

Le Président confirme l'intérêt d'avoir une démarche partagée avec les établissements de la Croix-Rouge française.

M. Laurent HUYGHE précise qu'il conviendra d'organiser une réunion avec la direction de l'audit de la Croix-Rouge française afin de coordonner les plans d'actions notamment l'organisation à mettre en œuvre en cas de crise et ce d'autant que la Société a pour dénomination sociale Croix-Rouge habitat.

M. Claude SADOUN souligne que le plan d'action 2026 est très lourd au regard du plan de charge de la Société. Il invite à revoir le plan d'actions 2026 afin de mieux mesurer l'avancement de cette démarche.

M. Maxime VIDAL tenant compte de cette observation, rappelle qu'il s'agit d'un plan pluriannuel dont les dates prévisionnelles seront revues afin de s'assurer leurs faisabilités.

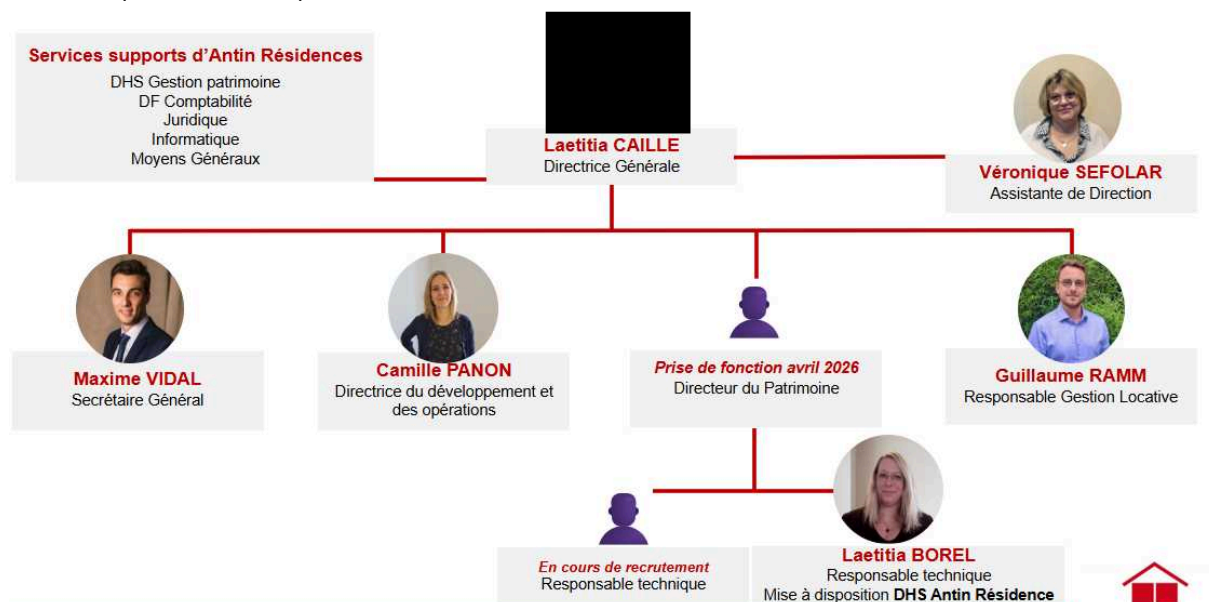
Le Conseil approuve à l'unanimité le rapport PMR 2025 et le plan d'actions 2026 dont les dates prévisionnelles des actions seront revues.



7. RESSOURCES HUMAINES ET MANDATS SOCIAUX

7.1 Organisation de la Société

Mme Laetitia CAILLE présente l'évolution de l'organisation de la Société avec l'arrivée d'un Directeur de patrimoine et d'un responsable technique :



Le conseil prend acte de l'évolution de l'organisation.

7.2 REMUNERATION DE LA DIRECTRICE GÉNÉRALE ET POUVOIRS

Le Président invite Mme Laetitia CAILLE à quitter la séance.

Il est rappelé le Conseil d'administration de la Société a, par décision du 8 juin 2023, confirmé la dissociation des fonctions de président du conseil d'administration et de directeur général :

- Monsieur Guy BERNFELD exerce le mandat de président du conseil d'administration à compter du 10 mai 2023 ;
- Madame Laetitia CAILLE assume sous sa responsabilité la direction générale de la Société depuis le 5 septembre 2023

Conformément à l'article 17-1 des statuts, il est rappelé que Madame Laetitia CAILLE est investie des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Elle exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social, sous réserve de ceux que la loi et les statuts attribuent aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'Administration.

Sur proposition du Président, le Conseil est invité à se prononcer sur le niveau de **part variable 2025**, en fonction des résultats obtenus (qui doit être versé après l'Assemblée Générale d'arrêté des comptes).

Le Président rappelle les objectifs liés à la part variable au titre de l'exercice 2025 de Mme Laetitia CAILLE :



LAETITIA CAILLE			
Proposition des objectifs 2025 à assigner au titre de mandat de Directrice Générale de Croix Rouge Habitat		%	base
Objectifs financiers	Assurer le retour à l'équilibre de la société en présentant un scénario crédible et durable aux instances en lien avec les actionnaires et l'intercomité.	40%	6 800
Objectifs de développement	Assurer le développement immobilier porté par CRH avec d'une part le transfert du parc PA de CRF déjà identifié et d'autre part en développemnt via AVP (qualité des process sur AMO et livraisons des programmes)	20%	3 400
	renforcer la qualité de service due à CRF		
	Contribuer à la réflexion sur la construction du futur plan stratégique Groupe		
	Alimenter le groupe d'éléments pour construire une "stratégie énergétique" dans le cadre de la décarbonation de son activité d'exploitation (état des lieux et plan d'actions au service du Groupe et de ses entités)	10%	1 700
TOTAL		100%	17 000

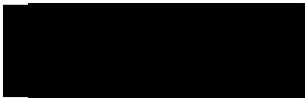
Après en avoir délibéré, le Conseil d'Administration constatant l'atteinte de l'intégralité des objectifs au titre de l'exercice 2025 approuve le versement de la totalité de la prime d'un montant de 17 000 euros qui sera versée à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025.

Le Président rappelle que le Conseil d'Administration qui suivra l'Assemblée Générale sera invité à délibérer sur l'élection du Président et les modalités d'exercice de la Direction Générale. Le Conseil sera également invité à fixer la rémunération fixe et variable 2026 de la Direction Générale et les objectifs pour la part variable 2026 ainsi que ses modalités d'attribution.

7 – QUESTIONS OU INFORMATIONS DIVERSES

Personne ne demandant la parole, le Président remercie le Conseil pour sa participation. Il lève la séance. Il est ainsi dressé le présent procès-verbal signé par le Président, le Secrétaire de séance et un Administrateur.

Le Président de séance
M. Guy BERNFELD



Le secrétaire de séance
Mme Laetitia CAILLE



Un Administrateur
M. Frédéric LOISON

