



CPH ARCADE-VVY
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

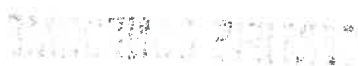


CERTIFIE CONFORME

CPH ARCADE-VYV
59, rue de Provence – 75009 PARIS

COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2024

SOMMAIRE



	N° de page
02 - Bilan	1
Bilan - Actif	2
Bilan - Passif	3
03 - Compte de résultat	4
Compte de résultat - Charges	5
Compte de résultat - Produits	6
04 - Annexe	7
Engagements hors bilan	8
Tableau affectations du résultat de l'exercice	9
Tableau des mouvements de l'actif immobilisé	10
Amortissements (A)	11
Amortissements (B)	12
Tableau des Provisions	13
Etat des Dettes	14
Etat des Créances	15
Filiales & participations	16
Effectifs	18
Transferts de charges	19
Production immobilisée	20
Incorporation de frais fin. et de coûts internes au cout de	21
Produits et Charges exceptionnelles	22
05 - Autres documents de synthèse	24
Soldes intermédiaires de Gestion (1)	25
Soldes intermédiaires de Gestion (2)	26
Capacité d'autofinancement	27

02 - Bilan

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7
A C T I F I M M O B I L I S E	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 160 931,28	1 264 363,59
	201 Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085 Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50	952 088,58	1 009 457,92		1 043 093,03
	203-205-206-207-2088-232-237 Autres (1)	1 532 980,36	1 381 507,00	151 473,36		221 270,56
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				143 323 564,25	141 795 663,89
	Terrains et constructions	201 727 724,06	58 514 024,94	143 213 699,12		141 609 342,41
	2111 Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115 Terrains aménagés, loués, bâtis	35 256 574,34		35 256 574,34		34 645 613,74
	212 Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318) Constructions locatives (sur sol propre)	119 911 687,75	45 475 091,51	74 436 596,24		72 596 927,19
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418) Constructions locatives sur sol d'autrui	9 147 910,21	4 052 787,92	5 095 122,29		5 154 334,54
	21318-21418 Autres ensembles immobiliers	37 411 551,76	8 986 145,51	28 425 406,25		29 212 466,94
	Autres immobilisations corporelles	1 054 322,81	944 457,68	109 865,13		126 321,48
	21315-2135-21415-2145 Bâtiments et installations administratifs	798 001,52	734 974,37	63 027,15		65 334,40
	215-218 Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	256 321,29	209 483,31	46 837,98		60 987,08
	221-222-223 Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	Immobilisations corporelles en cours				10 464 556,21	9 528 818,22
	2312 Terrains	1 886 470,75		1 886 470,75		2 481 971,05
	2313-2314-2318-235 Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	8 578 085,46		8 578 085,46		7 046 847,17
	238 Avances et acomptes			0,00		
A C T I F C I R C U L A N T	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				128 679 176,09	124 961 867,25
	261-266 - 2675-2676 Participations - Apports, avances	87 853 335,71	1 072 648,82	86 780 686,89		82 789 120,23
	2671-2674 Créances rattachées à des participations	40 000 000,00		40 000 000,00		40 000 000,00
	272 Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741 Prêts participatifs			0,00		
	278 Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761 Autres	1 898 489,20		1 898 489,20		2 172 747,02
	2678-2768 Intérêts courus			0,00		
	(I)	346 492 954,85	62 864 727,02	283 628 227,83	283 628 227,83	277 490 712,95
	STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	31 Terrains à aménager			0,00		0,00
	33 Immeubles en cours			0,00		0,00
A C T I F C I R C U L A N T	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358 Disponibles à la vente			0,00		0,00
	358 Temporairement loués			0,00		0,00
	37 Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32 Approvisionnements			0,00		0,00
	409 Fournisseurs débiteurs	167 296,05		167 296,05	167 296,05	451 645,00
	CREANCES D'EXPLOITATION				3 888 128,81	3 634 045,54
	411 Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	412 Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 177 341,39	46 875,83	1 130 465,56		1 141 659,51
	414 Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	415 Clients - autres activités	49 705,20		49 705,20		69 977,92
	416 Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	418 Clients douteux ou litigieux	1 354 805,10	1 076 574,37	278 230,73		263 763,20
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678 Produits non encore facturés	798 168,72		798 168,72		345 837,78
	441 Autres	156 791,47		156 791,47		187 233,19
	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 474 767,13		1 474 767,13		1 625 573,94
	CREANCES DIVERSES (3)				13 064 540,62	16 991 611,25
	454 Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	327 741,50		327 741,50		62 032,60
	451-458 Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	12 624 199,83		12 624 199,83		16 064 049,10
	46 (sauf 4611-4675-4678) Débiteurs divers	97 468,02		97 468,02		846 915,20
	461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers	14 828,09		14 828,09		18 311,17
C O M P T E S	4615 Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés) Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	303,18		303,18		303,18
	476 (OPH) Autres comptes transitoires			0,00		0,00
	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES				50 825 612,99	45 821 020,71
	511 Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH) Compte au Trésor			0,00		0,00
	516 Comptes de placement court terme	17 675 900,95		17 675 900,95		16 938 236,09
	5188 Intérêts courus à recevoir	16 666,66		16 666,66		81 099,04
	Autres 51 Banques, établissements financiers et assimilés	33 133 045,38		33 133 045,38		28 801 685,58
	53-54 Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486 Charges constatées d'avance	148 998,85		148 998,85	148 998,85	126 733,77
A C T I F P A S S I F	(II)	69 218 027,52	1 123 450,20	68 094 577,32	68 094 577,32	67 025 056,27
	481 Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	169 Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476 Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	415 710 982,37	63 988 177,22	351 722 805,15	351 722 805,15	344 515 769,22

(1) dont droit au bail
(2) dont à moins d'un an
(3) dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

 2.2 Passif
 Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	PASSIF	31/12/2024		31/12/2023
		Détail	Totaux partiels	
	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		112 188 239,06	111 671 559,92
10	Capital		27 104 844,00	27 104 844,00
101-104-105 (sociétés)	Capital (actions simples)	27 104 844,00		27 104 844,00
10133-1014	Capital : actions d'attribution			
10134	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
104	Ecarts de réévaluation			
105	Dotations		0,00	0,00
102-103 (OPH)	Dotations			
102	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital			
103	Reserves		85 083 395,06	84 566 715,92
106	Reserve légale	824 905,05		738 258,94
1061 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	52 983 165,08		52 983 165,08
1063 (sociétés)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
1067 (OPH)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
10671	Reserves - Activité agréée			
10683 (SEM)	Reserves sur cessions immobilières	15 289 152,81		13 696 118,88
10685	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 333 407,17		2 740 373,24
106851	Reserves diverses	15 986 172,12		17 149 173,02
10688	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 190 730,76		1 852 791,04
106881	Report à nouveau (a)		0,00	0,00
11	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
(SEM)	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
12	Résultat de l'exercice (a)	2 898 954,84	2 898 954,84	1 732 922,14
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
	dont relevant du SIEG	2 585 339,49		1 017 619,76
	Montant brut			
13	Subventions d'investissement	37 650 262,96	16 642 979,91	21 007 283,05
			21 007 283,05	21 469 924,89
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires			
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
1671	Titres participatifs	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	176 094 476,95	176 094 476,95	174 874 406,95
	PROVISIONS		551 687,24	1 278 963,92
15	Provisions pour risques	150 000,00		652 562,22
151	Provisions pour gros entretien	186 500,60		113 800,00
1572	Autres provisions pour charges	215 186,64		512 501,70
153-158				
	TOTAL PROVISIONS (II)	551 687,24	551 687,24	1 278 963,92
	DETTES FINANCIERES (1)		166 175 591,45	160 650 983,53
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 051 589,27		10 479 355,54
163	Emprunts obligataires			
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	87 151 021,41		80 245 634,90
1642	C.G.L.L.S.			8,08
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
1648	Autres établissements de crédit	4 146 741,13		8 938 387,70
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	799 583,23		767 652,37
1654	Redevances (location-accession)			
1658	Autres dépôts			
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
1675	Emprunts participatifs			
1676	Avances d'organismes HLM			
168	Autres emprunts et dettes assimilées	30 976 295,46		31 209 930,46
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 889 016,17		1 455 344,13
16883	Intérêts compensateurs			48 952,13
17	Dettes rattachées à des participations			
519	Concours bancaires courants	31 161 344,78		27 505 718,22
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2291-2292	Autres droits			
2293	Droits des locataires attributaires			
419	Clients créditeurs		1 512 636,13	1 304 025,53
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 383 282,36		1 174 392,10
Autres 419	Autres	129 353,77		129 633,43
	DETTES D'EXPLOITATION		3 229 611,57	3 546 534,51
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 193 942,32		1 575 267,37
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	32 270,26		32 270,26
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 003 398,99		1 938 996,88
	DETTES DIVERSES		3 959 259,63	2 810 854,78
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	1 650 870,67		2 103 683,25
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03		137,03
	Autres dettes :			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
454	Sociétés Civiles Immobilières	117 953,28		98 629,24
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	446 941,84		100,10
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	511 685,58		137 816,25
4615	Opérations d'aménagement			
455-457-46 (sauf 451 et 4675)-478	Autres	1 231 671,23		470 488,91
487	Produits constatés d'avance		199 542,18	50 000,00
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	199 542,18		50 000,00
4872	Produits des ventes sur lots en cours			
	TOTAL DES DETTES (III)	175 076 640,96	175 076 640,96	168 362 398,35
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	351 722 805,15	351 722 805,15	344 515 769,22
	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an		126 427 680,30	125 060 088,25
	à moins d'un an		39 747 911,15	35 590 895,28

03 - Compte de résultat

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1 Charges
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024			Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5		Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			21 431 520,99		20 538 407,35	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			10 044 276,02		9 316 106,22	
601	Achats stockés :						
602	Terrains						
603	Approvisionnements						
6031	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
6032	Variation des stocks :						
6037	Terrains						
604	Approvisionnements						
6053 (SEM)	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
6055 (SEM)	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 125 758,92	46 207,14	2 171 966,06		1 602 531,27	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	874 023,95	94 729,38	968 753,33		957 000,52	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		28 000,00	28 000,00		28 000,00	
613	Locations		448 029,97	448 029,97		441 289,74	
614	Charges locatives et de copropriétés		158 125,44	158 125,44		111 229,90	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	35 125,30	309 263,96	344 389,26		376 481,01	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		918 811,20	918 811,20		1 491 618,70	
6156	Maintenance		252 311,68	252 311,68		244 934,30	
6158	Autres travaux d'entretien	154 127,63	36 978,81	191 106,44		104 816,38	
616	Primes d'assurances		331 126,46	331 126,46		170 227,27	
621	Personnel extérieur à l'organisme		1 462 748,00	1 462 748,00		1 619 147,60	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 387,38	1 373 749,49	1 375 136,87		673 145,75	
623	Publicité, publications, relations publiques		18 779,57	18 779,57		22 467,69	
625	Déplacements, missions et réceptions		190 837,73	190 837,73		123 495,45	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		430 492,00	430 492,00		429 173,00	
6285	Redevances		211 078,75	211 078,75		193 283,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	2 893,84	539 689,42	542 583,26		727 264,64	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 697 608,95		2 629 838,14	
631-633	Sur rémunérations	128,78	296 933,20	297 061,98		281 085,96	
63512	Taxes foncières		1 920 045,00	1 920 045,00		1 893 600,43	
Autres 635-637	Autres	435 513,55	44 988,42	480 501,97		455 151,75	
64	Charges de personnel			3 251 708,10		3 121 768,91	
641-6481	Salaires et traitements	3 072,95	2 306 604,95	2 309 677,90		2 148 141,70	
645-647-6485	Charges sociales	988,54	941 041,66	942 030,20		973 627,21	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 363 867,26		5 387 483,57	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives		3 650 030,53	3 650 030,53		3 513 699,96	
Autres 6811	Autres immobilisations		312 097,88	312 097,88		173 640,53	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		696 448,78	696 448,78			
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		303 602,83	303 602,83		421 179,16	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		186 500,60	186 500,60		113 800,00	
Autres 6815	Autres provisions		215 186,64	215 186,64		1 165 163,92	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			74 060,66		83 210,51	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		40 376,49	40 376,49		54 179,22	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		33 684,17	33 684,17		29 031,29	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			5 303 979,10		4 423 850,95	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		1 072 648,82	1 072 648,82		710 000,00	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		152 822,76	152 822,76		168 377,53	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 840 126,00	2 840 126,00		2 374 586,17	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		239 628,66	239 628,66		108 713,39	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		979 428,82	979 428,82		968 092,69	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		19 324,04	19 324,04		94 081,17	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 301 891,47		1 722 879,47	
671	Sur opérations de gestion		174 448,10	174 448,10		168 337,36	
	Sur opérations en capital :			1 127 443,37		1 554 542,11	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 025 885,48	1 025 885,48		1 414 176,67	
678	Autres charges exceptionnelles		101 557,89	101 557,89		140 365,44	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		-34 613,00	-34 613,00		67 940,00	
	TOTAL DES CHARGES	3 633 020,84	24 369 757,72	28 002 778,56		26 753 077,77	
	Solde créditeur = bénéfice			2 898 954,84		1 732 922,14	
	dont relevant du SIEG			2 585 339,49		1 017 619,76	
	dont ne relevant pas du SIEG			313 615,35		715 302,38	
	TOTAL GENERAL			30 901 733,40		28 485 999,91	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			124 306,30		665 280,45	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		21 053 410,18		20 390 296,91	
70 (net de 709)	Produits des activités		18 987 451,02		18 202 377,31	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	3 586 102,97			2 883 210,26	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	9 238 112,12			8 789 957,00	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	49 158,82			113 080,95	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 769 945,48			1 580 199,57	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 343 643,22			1 148 226,08	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation				-51 767,27	
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	2 896 903,33			3 739 470,72	
Autres 708	Autres	103 585,08				
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		246 628,75		163 252,61	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	192 092,41			139 504,22	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	54 536,34			23 748,39	
74	Subventions d'exploitation		150 696,76			
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	150 696,76				
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 465 641,52		1 840 853,26	
78157	Provisions pour gros entretien	113 800,00			325 144,88	
78174	Dépréciations de créances	336 677,60			1 019 284,03	
Autres 781	Autres reprises	1 015 163,92			496 424,35	
791	Transferts de charges d'exploitation	186 536,53	186 536,53		183 804,75	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	16 455,60	16 455,60		8,98	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		4 602 849,25		3 461 655,01	
761	De participations (2)		1 411 706,81		1 416 610,94	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	6 049,02			21,73	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	1 405 657,79			1 416 589,21	
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 953 313,26		1 526 068,35	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 953 313,26			1 526 068,35	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	497 092,85	497 092,85		458 215,69	
765-766-768	Autres (2)	30 736,33	30 736,33		60 760,03	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	710 000,00	710 000,00			
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 245 473,97		4 634 047,99	
771	Sur opérations de gestion	267 162,18	267 162,18		39 917,00	
	Sur opérations en capital :		4 978 311,79		4 594 130,99	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 200 003,26			3 040 030,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	624 870,84			740 945,09	
778	Autres	153 437,69			813 155,90	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	30 901 733,40	30 901 733,40		28 485 999,91	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		30 901 733,40		28 485 999,91	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		93 240,84		12 857,03	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

04 - Annexe

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	871 431,80	8011	Avals, cautions, garanties donnés	8 564 177,20
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	16 506 920,00	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	12 539 083,17	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	3 974 905,97
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	3 974 905,97
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	29 917 434,97		TOTAL	12 539 083,17

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réervations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL			TOTAL	

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofin
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL		Dont activités relevant du SIEG depuis 2021		Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021	
ORIGINES :						
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat						
12 - Résultat de l'exercice N-1		1 732 922,14		1 017 619,76		715 302,38
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)						
N° de(s) compte(s) prélevé(s)						
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat						
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres						
AFFECTATIONS :						
- Affectation aux réserves						
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		86 646,11		86 646,11		
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)						
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)						
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)						
10685 Réserves sur cessions immobilières		1 593 033,93		1 593 033,93		
10688 Réserves diverses		-1 163 000,90		-662 060,28		-500 940,62
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		1 216 243,00				1 216 243,00
11 - Report à nouveau après affectation du résultat						
TOTAL		1 732 922,14		1 017 619,76		715 302,38
		1 732 922,14		1 017 619,76		715 302,38

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N	2024	1,75	1 216 243,00	1 216 243,00	1 732 922,14
N-1	2023	1,36	945 194,56	945 194,56	4 192 975,49
N-2	2022	0,78	542 096,68	542 096,68	3 458 174,31

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	15 415 538,04	15 331 136,63	16 364 920,80	15 319 167,05	15 401 346,05
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	8 216 705,44	7 250 574,88	6 636 973,97	5 989 552,45	7 159 829,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 460 686,64	3 458 174,31	4 192 975,49	1 732 922,14	2 898 954,84
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	22	24	24	21	20
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	1 673 906,99	2 286 894,71	2 389 310,73	2 148 141,70	2 309 677,90
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	917 152,12	961 163,76	1 104 921,91	973 627,21	942 030,20

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	1 439 536,64	904 471,10	1 435 193,37	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 283 873,55	3 461 655,01	3 892 849,25	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	19 283 590,45	18 202 377,31	18 987 451,02	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	2 918 669,65	2 883 210,26	3 586 102,97	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	17 648 794,35	18 780 822,06	19 294 197,30	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	8,16%	4,82%	7,44%	6,80%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2024

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50					1 961 546,50
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	34 112,53	923 381,76	3 965,40	961 459,69		
Autres immobilisations incorporelles	575 486,07		961 459,69	3 965,40		1 532 980,36
TOTAL I	2 571 145,10	923 381,76	965 425,09	965 425,09		3 494 526,86
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	34 645 613,74		808 176,65		197 216,05	35 256 574,34
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	34 645 613,74		808 176,65		197 216,05	35 256 574,34
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	153 912 355,64		5 119 088,81		1 708 204,94	157 323 239,51
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			3 259 919,05		1 708 204,94	
Additions et remplacement de composants (1)			1 859 169,76			
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	9 061 456,74		140 561,64		54 108,17	9 147 910,21
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants					54 108,17	
Additions et remplacement de composants (1)			140 561,64			
Bâtiments et install. admin. [C]	798 001,52					798 001,52
TOTAL III [A+B+C]	163 771 813,90		5 259 650,45		1 762 313,11	167 269 151,24
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	41 966,98					41 966,98
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.	55 350,40					55 350,40
Matériel de transport	31 531,36					31 531,36
Matériel de bureau et matériel informatique	57 896,67	1 218,60				59 115,27
Mobilier	68 357,28					68 357,28
Diverses						
TOTAL V	213 135,71	1 218,60				214 354,31
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	2 481 971,05	201 659,10		797 159,40		1 886 470,75
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	4 201 089,20	6 801 905,99		5 270 667,70		5 732 327,49
- Additions et remplacements de composants (1)	2 845 757,97					2 845 757,97
Avances et acomptes						
TOTAL VII	9 528 818,22	7 003 565,09		6 067 827,10		10 464 556,21
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	208 201 348,55	7 004 783,69	6 067 827,10	6 067 827,10	1 959 529,16	213 246 603,08
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	83 499 120,23	4 530 718,74			176 503,26	87 853 335,71
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	40 000 000,00					40 000 000,00
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	2 172 747,02	356,25			274 614,07	1 898 489,20
Intérêts courus						
TOTAL IX	125 671 867,25	4 531 074,99			451 117,33	129 751 824,91
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	336 444 360,90	12 459 240,44	7 033 252,19	7 033 252,19	2 410 646,49	346 492 954,85

les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

e 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

ion immobilisée (compte 72 sauf 72232)

nts de stocks en immobilisations

cernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A) SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	918 453,47	33 635,11			952 088,58
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	388 328,04	296 730,18			685 058,22
	TOTAL I	1 306 781,51	330 365,29			1 637 146,80
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	52 102 961,51	3 414 314,28		1 056 038,77	54 461 237,02
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	3 907 122,20	199 773,89		54 108,17	4 052 787,92
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	732 667,12	2 307,25			734 974,37
	TOTAL III	56 742 750,83	3 616 395,42		1 110 146,94	59 248 999,31
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	41 463,00	271,31			41 734,31
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	53 887,29	685,03			54 572,32
28182	Matériel de transport	4 647,64	6 306,27			10 953,91
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	47 813,04	4 420,38			52 233,42
28184	Mobilier	46 304,64	3 684,71			49 989,35
28188	Diverses					
	TOTAL V	152 652,61	15 096,39			167 749,00
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	58 243 647,95	3 962 128,41		1 110 146,94	61 095 629,42

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des logements (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des logements :

Structure

60 ans

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Éléments transférés en actif circulant	Éléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		768 483,23	287 555,54		1 056 038,77
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			54 108,17		54 108,17
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III		768 483,23	341 663,71		1 110 146,94
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V					
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		768 483,23	341 663,71		1 110 146,94

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2024

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	543 040,28		393 040,28	150 000,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	512 501,70	215 186,64	512 501,70 (3)	215 186,64
Pour gros entretien	113 800,00	186 500,60	113 800,00	186 500,60
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	109 621,94		109 621,94	
TOTAL II	1 278 963,92	401 687,24	(2) 1 128 963,92	551 687,24
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles		696 448,78		696 448,78
Corporelles				
Financières	710 000,00	1 072 648,82	710 000,00	1 072 648,82
TOTAL III	710 000,00	1 769 097,60	710 000,00	1 769 097,60
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 121 592,38	303 602,83	336 677,60	1 088 517,61
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	34 932,59			34 932,59
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	1 156 524,97	303 602,83	336 677,60	1 123 450,20
TOTAL VI (III+IV+V)	1 866 524,97	2 072 700,43	1 046 677,60	2 892 547,80
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	3 145 488,89	(1) 2 474 387,67	(1) 2 175 641,52	3 444 235,04

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	1 401 738,85	1 465 641,52
	- Financières	1 072 648,82	710 000,00
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		514 484,05
	... de provisions non utilisées (*)		614 479,87
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			215 186,64

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	10 051 589,27	449 770,19	1 540 841,71	8 060 977,37	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	91 297 762,54	6 161 973,82	5 574 319,54	79 561 469,18	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	799 583,23	Non ventilable (3)		799 583,23	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	30 976 295,46	233 635,00	946 141,11	29 796 519,35	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	31 161 344,78	31 161 344,78			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 889 016,17	1 741 187,36		147 828,81	
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		166 175 591,45	39 747 911,15	8 061 302,36	118 366 377,94	
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>		<i>67 064 000,00</i>	<i>33 532 000,00</i>	<i>5 012 000,00</i>	<i>28 520 000,00</i>	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03	137,03			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 877 083,25	3 877 083,25			
419	Clients créditeurs	1 512 636,13	1 512 636,13			
42	Personnel et comptes rattachés	456 657,72	456 657,72			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	246 471,16	246 471,16			
44	Etat et autres collectivités publiques	300 270,11	300 270,11			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	300 270,11	300 270,11			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	638 186,69	638 186,69			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	117 953,28	117 953,28			
455/4563/457	Associés	73 291,57	73 291,57			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	446 941,84	446 941,84			
46	Créditeurs divers	1 670 065,24	1 670 065,24			
461	Opérations pour le compte de tiers	511 685,58	511 685,58			
46 sauf 461	Autres dettes	1 158 379,66	1 158 379,66			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		8 701 507,33	8 701 507,33			
487	Produits constatés d'avance	199 542,18	199 542,18			
4871	Sur exploitation	199 542,18	199 542,18			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		199 542,18	199 542,18			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		175 076 640,96	48 648 960,66	8 061 302,36	118 366 377,94	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	14 827 978,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 375 639,07
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	5 000 000,00

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	40 174 856,00	174 856,00	40 000 000,00
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	1 465 002,56	1 465 002,56	
275/276	Autres immobilisations financières	401 993,36	401 993,36	
	TOTAL I	42 041 851,92	2 041 851,92	40 000 000,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	167 296,05	167 296,05	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 177 341,39	1 177 341,39	
416	Clients douteux ou litigieux	1 354 805,10	1 354 805,10	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	847 873,92	847 873,92	
42	Personnel et comptes rattachés	490,39	490,39	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	157,12	157,12	
44	Etat et collectivités publiques	1 630 911,09	1 630 911,09	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	1 630 911,09	1 630 911,09	
45	Groupes, associés et opération de coopération	12 952 244,51	12 952 244,51	
451	Groupe	9 660 405,12	9 660 405,12	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	327 741,50	327 741,50	
455	Associés - comptes courants	303,18	303,18	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 963 794,71	2 963 794,71	
46	Débiteurs divers	112 296,11	112 296,11	
461	Opérations pour le compte de tiers	14 828,09	14 828,09	
46 sauf 461	Autres créances (1)	97 468,02	97 468,02	
	TOTAL II	18 243 415,68	18 243 415,68	
486	Charges constatées d'avance	148 998,85	148 998,85	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	148 998,85	148 998,85	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	60 434 266,45	20 434 266,45	40 000 000,00

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	1 474 767,13
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	78 641,96

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en euros)

Exercice au : 31/12/2024

Exercice au : 31/12/202

Informations financières		Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats (5)	Quote-part du capital détenue (%)	Valeur comptable des titres détenus (3)		Prêts et avances consentis par l'organisme et non encore remboursés (4)	Montant des cautions et avals donnés par l'organisme	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice clos (5)	Dividendes encaissés par l'organisme au cours de l'exercice	Activité	
Filiales et participations (1)					Bruts	Nettes						
Nom 1	Siren 2											3
Filiales et participations (2) (6)												
Filiales (7)												
- SPHE	642 016 703	1 716 600,00		92,08%	1 636 048,64	1 636 048,64	2 000 000,00				73 569,68	
- AIGUILLON CONSTRUCTION	699 200 051	7 433 700,00		93,13%	7 001 904,15	7 001 904,15					311 536,80	
- FRANCE LOIRE	673 720 744	13 108 080,00		65,79%	10 583 342,66	10 583 342,66					384 896,51	
- LE FOYER STEPHANAIS	580 500 361	409 010,00		77,94%	602 757,23	602 757,23					14 233,26	
- ANTIN RESIDENCES	315 518 803	30 262 768,00		53,64%	17 991 390,12	17 991 390,12					710 250,10	
- HARMONIE HABITAT	868 801 523	8 722 542,00		75,48%	8 973 358,84	8 973 358,84					296 257,50	
- KREMLIN-BICETRE HABITAT	541 720 488	500 000,00		12,25%	61 250,00	61 250,00						

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Exercice au : 31/12/2024

[illegible]

(11) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN)

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale

[3] Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital

[7] Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.

{8} De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.

{9} Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des

{10} Total colonnes

Observations :

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2024

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	13,76			
Cadres	12,76			
Non cadres	1,00			
Gardiens d'immeubles	2,00			
Cadres				
Non cadres	2,00			
Personnels d'immeubles	2,00			
Cadres				
Non cadres	2,00			
Personnels de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	17,76			
Dont effectif de l'organisme à plein temps	14,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre	6,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	3,76			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	21,70	0,40	22,10
- Fins de contrats au cours de l'année	6,00	0,40	6,40
+ Contrats signés au cours de l'année	2,06		2,06
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	17,76		17,76

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats aidés) ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

4.10.1 - TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	14 635,73		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles	171 900,80		
[alors frais sur ventes... c/ 67182] (2)	171 900,80		
TOTAL	186 536,53		

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

(3) En charges d'exploitations : 14 k€ d'avantage en nature

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour sol-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	54 536,34	192 092,41		246 628,75

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

Les coûts sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention de gérance en fonction des phases d'avancement.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

Les coûts internes sur les travaux et réhabilitations sont évalués de façon forfaitaire, ils correspondent à 3,3% du montant hors taxe des travaux facturés par les entreprises.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks

Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

Répartition au prorata des dépenses effectuées sur chacune des opérations objet de la ligne de préfinancement.

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".

Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

Répartition des coûts internes sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention de gérance en fonction des phases d'acheminement.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		174 448,10
- Frais sur ventes de patrimoine	171 900,80	
- Locataires	2 547,30	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		1 025 885,48
- Cessions (2)		
- Sur immobilisation corporelles	842 001,92	
- Sur immobilisation incorporelles	176 503,26	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		
- Sur remplacement de composants	7 380,30	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		101 557,89
- Fournisseurs	58 842,23	
- Sinistres assurances	42 715,66	
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	1 301 891,47	1 301 891,47

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 4.13 Exceptionnel
 Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		267 162,18
- Clients facturation - Art 700 en notre faveur	13 041,18	
- Dégrèvements d'impôts	254 121,00	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		4 200 003,26
- Cession sur immobilisations corporelles	4 023 500,00	
- Cession sur immobilisations financières	176 503,26	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		624 870,84
- Rerprise subvention	608 166,25	
- Sortie subvention	16 704,59	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		153 437,69
- Fournisseurs	150 849,44	
- Sinistres assurances	2 338,75	
Divers: montants non significatifs	249,50	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	5 245 473,97	5 245 473,97

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

05 - Autres documents de synthèse

5.1.1 TABLEAU SOLDES INTERMEDIAIRES DE GESTION (1)

5.1 Soldes intermédiaires (1)
Exercice au : 31/12/2024

Produits			Charges			Soldes intermédiaires	
N° de compte	1	N° de compte	2	3		31/12/2024	31/12/2023
						4(1-2)	5
Activités d'accession							
701	Ventes d'immeubles	601	Achats de terrains				
70471-70472	Loyers et redevances des logements en location - accession et accession	6031	Variation de stocks : terrains				
70631-70632-70638	Autres produits des activités d'accession	6037	Variation des stocks : immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou G. de rachat				
72232	72232 Transfert d'éléments de stock en immo.	604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires				
7622	Revenus des parts en S.C.I de vente	6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)				
		Autres 605-608	Achats liés à la prod. de stocks immobiliers				
		607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication				
		66134	Accession à la propriété - Financement de stocks immobiliers				
		7133	Immeubles en cours (signe inverse)				
		7135	Immeubles achevés (signe inverse)				
	Total activités d'accession	6 049,02	Total activités d'accession		MARGE SUR ACCESSION	6 049,02	21,73
Activités de prêts							
7061-7062-70672	Rémunération gestion, location-atr...prêts	66115	Intérêts liés à la gestion de prêts accession				
76261-76262	Revenus des prêts accession						
	Total activités de prêts		Total activités de prêts		MARGE SUR PRETS		
7021 (SEM) / 7041 (OHLIM)	Loyers des logements non conventionnés	6127	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation et autres	26 000,00			
7023 (SEM) / 7043 (OHLIM)	Loyers des logements conventionnés	68117-681113 68114-681115	Dotations aux amortissements				
70746	Redevances en bail réel solidaire	68117-681113 68114-681115	Baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation, droit d'usufruit local social	33 635,11			
702 sauf 7023-7047 (SEM) / 704 sauf 7043-7047 (OHLIM)	Autres loyers	681122	Agencements et aménagements de terrains				
7222	Production immobilisée - Immeubles de rapport (frais financiers externes)	681122-681124 (sauf 68112315, 6811235,68112415 et 6811245)	Constructions locatives	3 516 395,42			
		6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir (1)				
		6872	Dotations aux provisions réglementées (Immobilisations)				
		Charges d'intérêts nettes de bonif.					
		661121	Op. locatives - Crédits relais, avances	152 822,76 €			
		661122	Op. locatives - financements définitifs	2 840 126,00 €			
		661123	Intérêts compensateurs				
		661124	Intérêts de préfinancement consolidables	239 628,66 €			
741	Primes à la construction	66119	Opération en bail réel solidaire				
743	Subventions d'exploitation						
777	Quote-part des subventions d'investissement et assimilé versée au résultat de l'exercice (1)						
7872	Reprises sur provisions réglementées		Charges locatives récupérables (total colonne 3 compte de résultat)	3 633 020,84			
7963	Transfert de charges financières - intérêts compensateurs						
703	Récupération des charges locatives	3 586 102,97					
	Total activités locatives	16 954 622,62	Total activités locatives	10 543 628,79	MARGE SUR LOCATIF	6 410 993,83	6 311 017,86
Activités de production diverses							
7221	Production immobilisée - Immeubles de rapport (coûts internes)						
721-7223 sauf 72232	Autres productions imm.	54 536,34					
705	Produits de concession d'aménagement	6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)				
7064-7065-7063 (SEM) / 7066 (OHLIM)-70671-7068	Autres prest. de services						
7086	7086 Récupération de charges de gestion imputables à d'autres circonscriptions d'H.L.M.	2 896 903,33					
Autres 708	Autres 708 Autres	103 585,08					
	Total productions diverses	3 055 024,75	Total productions diverses		PRODUCTIONS DIVERSES	3 055 024,75	3 711 451,84
					MARGE BRUTE TOTALE	9 472 067,60	10 022 491,43
			Consommations de l'exercice en prov. de tiers				
		602	Ach. stocks, autres approvisionnements				
		6032	Variation des stocks des approvisionnements				
		606	Ach. non stockés matières et fournitures	46 207,14			
		611	Sous-traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	94 729,38			
		6122-6125	Crédit-bail mobilier et immobilier				
		613	Locations	448 029,97			
		614	Charges locatives et de copropriétés	158 125,44			
		6151 (OHLIM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	309 263,96			
		6152 (OHLIM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs	918 811,20			
		6156	Mainenance	252 311,68			
		6158	Autres travaux d'entretien	36 978,81			
		616	Primes d'assurances	331 126,46			
		621	Personnel extérieur à la société	1 462 748,00			
		622	Rémunération d'intermédiaires, honoraires	1 373 749,49			
		623	Publicité, publications, relations publiques	18 779,57			
		625	Déplacements, missions et réceptions	190 847,73			
		6283	Cotisations et prélèvements CGLS	430 497,00			
7583	Produits du dispositif de lissage de la CGLS	6285	Redevances	211 078,75			
		Autres 61 et 62	Autres	539 689,42			
744	Subventions pour travaux d'entretien	635-637	Autres impts, taxes et versements assimilés	1 965 033,42			
	TOTAL divers		Total (NR)	8 787 992,42		-8 787 992,42	-8 746 926,19
					VALEUR AJOUTÉE	684 075,18	1 275 565,24
		631-633	Impôts, taxes et versements assimilés sur rémunérations	256 933,20			
		641-6481	Rémunérations	2 306 604,95			
		645-647-6485	Charges sociales	941 041,66			
			Total (NR)	3 544 579,81		-3 544 579,81	-3 402 058,82
					EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	-2 860 504,63	-2 126 493,56

(1) Observations sur les éventuels montants exceptionnels (liés à des sorties d'actifs, à des remboursements anticipés, etc.) :

5.2 Soldes intermédiaires (2)
Exercice au : 31/12/2024

(1) Préciser tout montant significatif :

5.3.1 - TABLEAU CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT

5.3 Autofinancement
Exercice au : 31/12/2024

N° de Compte			31/12/2024	31/12/2023
	EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION (OU INSUFFISANCE)	*	-2 860 504,63	-2 126 493,58
16883	+ ou - Variation intérêts compensateurs			
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	+ Dotations aux amortissements des immobilisations locatives	*	3 650 030,53	3 513 699,96
6872	+ Dotations aux provisions réglementées	*		
7872	- Reprises sur provisions réglementées	*		
777	- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice	*	-624 870,84	-740 945,09
	+ Autres produits d'exploitation			
791	° Transferts de charges d'exploitation	*	186 536,53	183 804,75
75 sauf 755	° Autres produits de gestion courante	*	16 455,60	8,98
	- Autres charges d'exploitation			
654	° Pertes sur créances irrécouvrables	*	-40 376,49	-54 179,22
651-658	° Redevances et charges diverses de gestion courante	*	-33 684,17	-29 031,29
	+ ou - Quote-parts de résultats sur opérations faites en commun	*		
	+ Produits financiers			
	Sous-total	*	4 596 800,23	
786	Moins reprises sur dépréciations et provisions financières	*	710 000,00	
		*	3 886 800,23	3 461 633,28
	- Charges financières			
	Sous-total	*	-2 071 401,68	-1 772 173,86
686 sauf 6863	Moins dot. aux amortissements, dépréciations et provisions - Charges financières	*	1 072 648,82	710 000,00
		*	-998 752,86	-1 062 173,86
	- REMBOURSEMENTS D'EMPRUNTS LOCATIFS sauf remboursements anticipés (2) (sauf remboursements anticipés)		-1 925 647,41	-2 718 282,93
	AUTOFINANCEMENT COURANT HLM		1 255 986,49	428 041,00
	+ Produits exceptionnels			
771	° Produits exceptionnels sur opérations de gestion	*	267 162,18	39 917,00
778	° Autres produits exceptionnels	*	153 437,69	813 155,90
797	° Transferts de charges exceptionnelles	*		
	- Charges exceptionnelles			
671	° Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	*	-174 448,10	-168 337,36
678	° Autres charges exceptionnelles	*	-101 557,89	-140 365,44
69	- Participation des salariés aux résultats , Impôts sur les bénéfices et assimilés	*	34 613,00	-67 940,00
	AUTOFINANCEMENT NET HLM		1 435 193,37	904 471,10
	RESULTAT DE L'EXERCICE		2 898 954,84	1 732 922,14
68	+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		6 436 516,08	6 097 483,57
78	- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		-2 175 641,52	-1 840 853,26
675	+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés		1 025 885,48	1 414 176,67
775	- Produits des cessions d'éléments d'actifs		-4 200 003,26	-3 040 030,00
777	- Quote-part des subventions d'investissements virée au résultat de l'exercice		-624 870,84	-740 945,09
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG)	(3)	3 360 840,78	3 622 754,03
	- Remboursements d'emprunts locatifs sauf remboursements anticipés (2)	(2)	-1 925 647,41	-2 718 282,93
16883	+ ou - Variations intérêts compensateurs	(1)		
6863	- Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs			
	AUTOFINANCEMENT NET HLM (pour contrôle)		1 435 193,37	904 471,10

(*) A partir du tableau des soldes intermédiaires de gestion

(1) Cette variation n'est à renseigner que pour les intérêts compensateurs qui ne font pas l'objet d'inscription en compte 4813.

(2) Hors remboursements anticipés (08. Développement du passif. Fiche 8.2 Récapitulatif emprunts code 2.21, 2.22 et 2.26 "financements définitifs")

(3) A reporter au tableau de financement

Observations :



CPH ARCADE-VYV
59, rue de Provence – 75009 PARIS

ANNEXE LITTÉRAIRE
Exercice clos le 31 décembre 2024

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 – Vente de patrimoine

La démarche de vente de logements aux locataires a continué sur l'exercice et a dégagé une marge globale nette de frais directs de 3 009 597,28 € après déduction des frais liés à ces ventes, pour un montant de 171 900,80€.

1.2 – Dégrèvements de taxes foncières obtenus

La société a engagé des travaux importants de développement durable ou d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite ouvrant droit à des abattements de taxes foncières. Les dégrèvements obtenus au cours de l'exercice s'élèvent à 254 121€ ; ce montant est porté en produits exceptionnels.

1.3 – Hausse du taux du livret A

Le taux du Livret A a connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, a été porté à :

- 2 % le 1er août 2022,
- 3 % le 1er février 2023.

Cette hausse entraîne une hausse des charges d'intérêts en 2024 impactant significativement à la baisse le résultat d'exploitation, déjà entamé par la hausse générale de l'inflation et plus particulièrement des coûts des travaux.

1.4 – Dépréciation et provision des titres de participations Arcade-VYV Promotion IDF

La Société détient une participation de 11,88% au sens de l'article L.233-3 du Code de commerce dans le capital de cette société. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de Arcade VYV Promotion IDF font apparaître un résultat déficitaire de – 2,1 M€ et une situation nette positive des capitaux de 0,4 M€, conduisant la Société à :

- Reprendre la provision de la quote-part de la situation nette négative de 0,11 M€,
- Déprécier ses titres de participation à hauteur de 1,07 M€,

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 – Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2024 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2024) ;
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;

- Les arrêtés du 14 décembre 2022 et du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'arrêté du 8 décembre 2023, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2023, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.
- 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 financiers. Compte tenu de la parution tardive de l'arrêté, les éditeurs n'ont pas été en mesure de mettre à jour le format. Les états financiers sont présentés selon l'ancien format, l'arrêté n'ayant pas apporté de modification substantielle. La mise en application de l'arrêté sera réalisée à partir du 1^{er} janvier 2026.

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2024 sont établis selon les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes de présentation et d'évaluation ;
- Indépendance des exercices ;
- Principe de prudence ;
- Coûts historiques ;
- Intangibilité du bilan d'ouverture ;
- Non-compensation entre les postes de l'actif et de passif du bilan ou entre les postes de produits et de charges du compte de résultat.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2024.

2.2 – Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

2.21 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :

- outre les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures ;
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus.

Les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM ; toutefois, pour les opérations financées par des emprunts aidés par l'Etat, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Le rythme d'imputation au coût des immeubles est adossé sur celui des dépenses de construction.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Immobilisations corporelles :

Constructions (Immeubles de rapport et bâtiments administratifs) :

Les immeubles construits par la société ou bien acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composantes	Construction		Rachat	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2004 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis de la manière suivante :

Sur immeubles de rapport	25 ans linéaire
Sur foyers livrés avant 1993	30 ans linéaire
Sur foyers livrés depuis 1993	33 ans linéaire
Bâtiment administratif	Ventilation par composant et durée d'amortissement appliquée Conformément au rapport d'un expert immobilier
Autres immobilisations	Linéaire sur durée estimée d'utilisation

Amortissements accélérés :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

2.232 Dépréciation

La société 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 comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

2.24 Immobilisations financières

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour le coût d'acquisition hors frais.

Elles sont principalement composées de :

- Titres de participation : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- Créances rattachées à des participations ;
- Titres immobilisés ;
- Autres immobilisations financières comprenant les dépôts de garantie et fonds de roulement.

Après avoir comparé pour chaque catégorie de titres la valeur d'inventaire et leur coût d'entrée, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas constatées alors que les moins-values latentes donnent lieu à l'enregistrement d'une dépréciation.

Le détail des filiales et participations est renseigné dans les tableaux de l'annexe.

2.25 Stocks et en-cours

Conformément au plan comptable, la valorisation des stocks, notamment des immeubles achevés (comptes 35), inclut outre le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de commercialisation et de publicité.

Lorsque la valeur de marché paraît inférieure au prix de revient, une dépréciation est comptabilisée.

2.26 Créances douteuses

Sont considérées comme douteuses toutes les créances locataires équivalentes en masse à au moins trois mois de loyer. Dans ce cas, la totalité de la créance est déclassée en douteux.

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 issue de données tirées de plusieurs organismes HLM d'Ile de France, dont notre société.

Les taux ressortis de l'étude et appliqués sont les suivants :

Soldes compris entre 0 et 3 mois	4%
Soldes compris entre 3 et 6 mois	20%
Soldes compris entre 6 et 12 mois	40%

2.27 Valeurs mobilières de placement (V.M.P.)

Le poste est composé exclusivement de comptes à terme, compte tenu du fait qu'ils ne sont pas immédiatement disponibles.

2.28 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat en fonction du bien financé, soit :

	Produits
Immobilisations amortissables	Selon le rythme d'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10

Par ailleurs, en cas de sortie de l'actif d'une immobilisation, les subventions afférentes font l'objet d'une sortie. Le montant non encore inscrit au compte de résultat, est porté en produits exceptionnels.

Le montant brut des subventions sorties est diminué du cumul des reprises en compte de résultat.

2.29 Provision pour gros entretien

Conformément à l'avis n° 2004-11 du conseil national de la comptabilité, il a été retenu la méthode de provisionner les dépenses d'entretien faisant l'objet de programme pluriannuel de gros travaux ne prolongeant pas la durée de vie des installations.

Un inventaire de ces gros travaux d'entretien du patrimoine que l'entreprise souhaite engager dans l'année à venir a été établi. Il est détaillé par immeuble ou groupe d'immeubles et par catégorie de travaux.

Seules les prestations dont la nature est prévue dans la liste du règlement ANC 2015-04 sont provisionnées.

Le montant figurant au bilan de fin d'exercice correspond à la programmation sur 2025.

La quote-part de reprise de provision correspondant à la réalisation de travaux éligibles est estimée à 148,22€ ; le montant devenu sans objet et repris s'élève à 113 800€.

2.30 Indemnités de départ à la retraite

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode rétrospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

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.

Une provision pour prime de médaille du travail a été constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité de départ à la retraite.

2.31 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont intégralement financés sur fonds propres.

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

- Emprunts aidés par l'état octroyés par des établissements bancaires sur une durée de 25, 35 ou 50 ans, suivant le bien financé et assortis d'une garantie de collectivités locales ou bien de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Social)
- Emprunts distribués par des réservataires de logements, collecteurs du 1% patronal.

Les montants non encore réalisés sur emprunt sont portés en engagements reçus et ne figurent pas au passif du bilan.

Les frais de dossier ou de garantie sur emprunts sont enregistrés en charges.

Les subventions sont inscrites en capitaux propres dès leur notification ; le montant restant à encaisser est porté au poste « autres créances d'exploitation » à l'actif du bilan.

2.32 Intérêts compensateurs

L'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société n'a pas inscrit de montant au crédit du compte 48113 "charges différées - Intérêts compensateurs" et au débit du compte 6863 "dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité car le stock est nul à la fin de l'exercice.

Les charges, à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan sont soldées et elles ne comprennent plus d'intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés.

III. AUTRES INFORMATIONS

3.1 – Evénements postérieurs à la clôture

Au 1^{er} février 2025, le taux du Livret A est passé de 3,0% à 2,4%.

3.2 – Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2024 de la société s'élèvent à 80 934 € TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

3.3 – Rémunération des dirigeants

Le directeur général est rémunéré par CPH Arcade VYV en tant que mandataire social sur l'ensemble de l'année.

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de Direction de la société, cette information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

3.4 – Avances et crédits alloués aux dirigeants

Aucune avance ni crédit n'est alloué aux dirigeants sociaux de l'entreprise.

3.5 – Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- Emission des bons de commande de travaux d'entretien locatif ;
- Saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine ;
- Gestion des baux de nos clients ;
- Contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature ;
- Marché et commande sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles ;
- Réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.

A l'heure actuelle, les promesses d'achat de terrain et de vente de lots sont gérées manuellement.

Conformément à la réglementation HLM, notre société propose aux familles accédant à la propriété, une double garantie de rachat et de relogement.

3.6 – Transactions avec les parties liées

La société n'a réalisé aucune opération significative conclue à des conditions anormales du marché.

3.7 – Evénements postérieurs à la clôture

Néant

3.8 – Composition du capital social

Le capital de CPH ARCADE-VYV est composé de 694 996 actions d'une valeur nominale de 39€.

3.9 – Tableau de variation des capitaux propres

Variation de la situation nette

Variation de la situation nette (en K€)	Ouverture	Affectation	Résultat de l'exercice	Autres flux	Clôture
Capital social	27 105				27 105
Réserve légale	738	87			825
Autres réserves	83 828	430			84 258
Report à nouveau					0
Résultat	1 733	-1 733	2 899		2 899
Total situation nette	113 405	-1 216	2 899		115 087
Dividendes		1 216			
Total Distribution		1 216			



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.

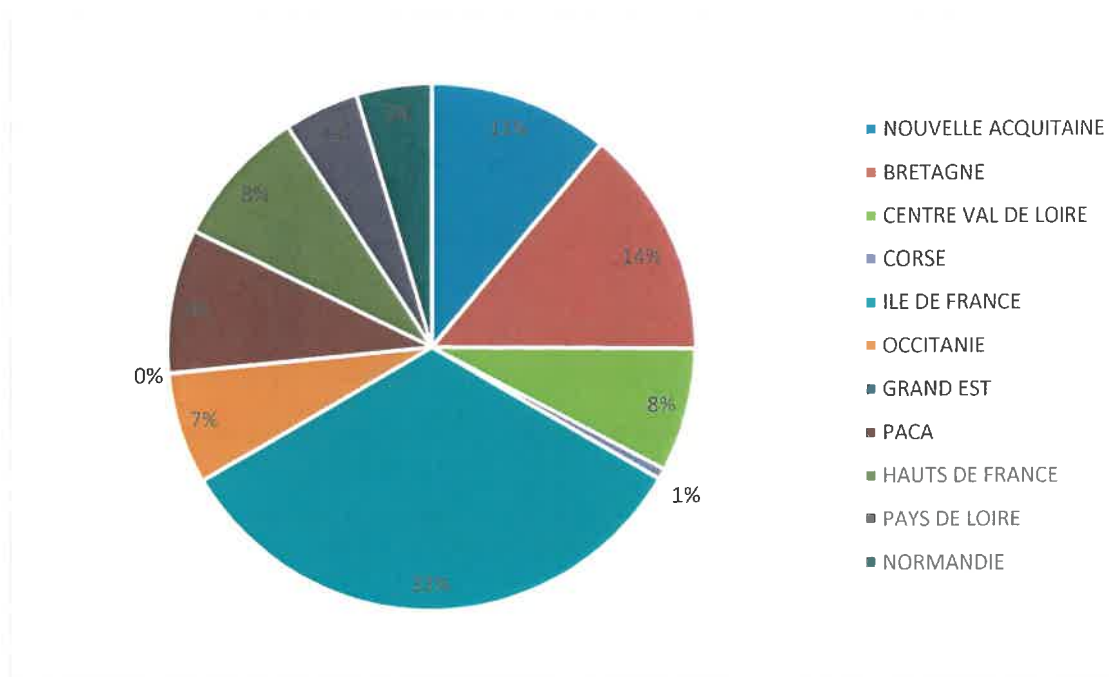
➤ **Gestion du patrimoine**

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).

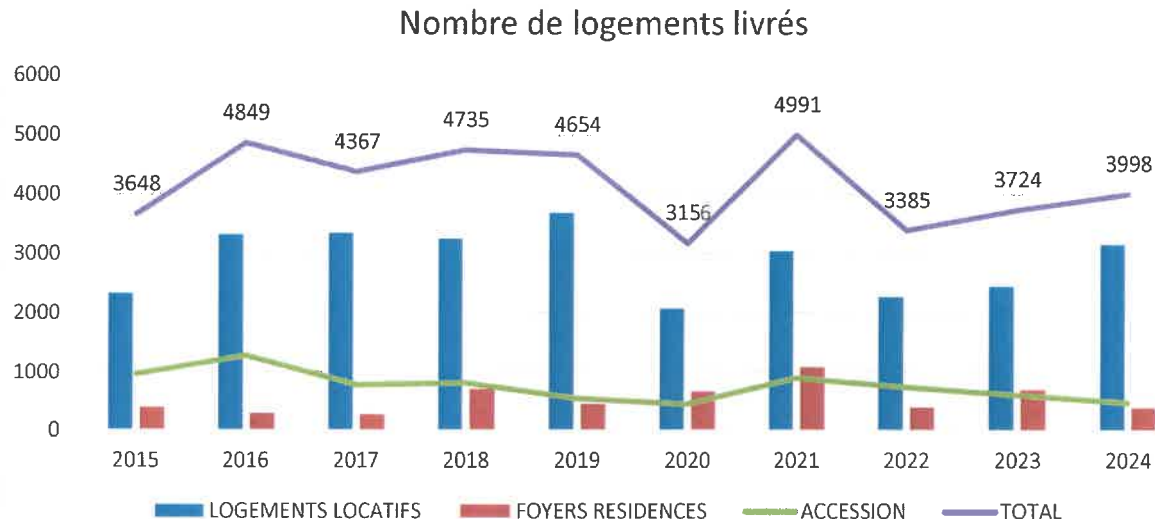
- Le taux de rotation est en légère hausse avec un niveau de **7,2 %** (contre 6,8 % en 2023).
- Malgré la tension existante sur l'offre potentielle de logement, le taux de vacance commerciale s'améliore à **1,07 %** (contre 1,23 % en 2023).
- Le pourcentage d'allocataires APL reste au même niveau qu'en 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

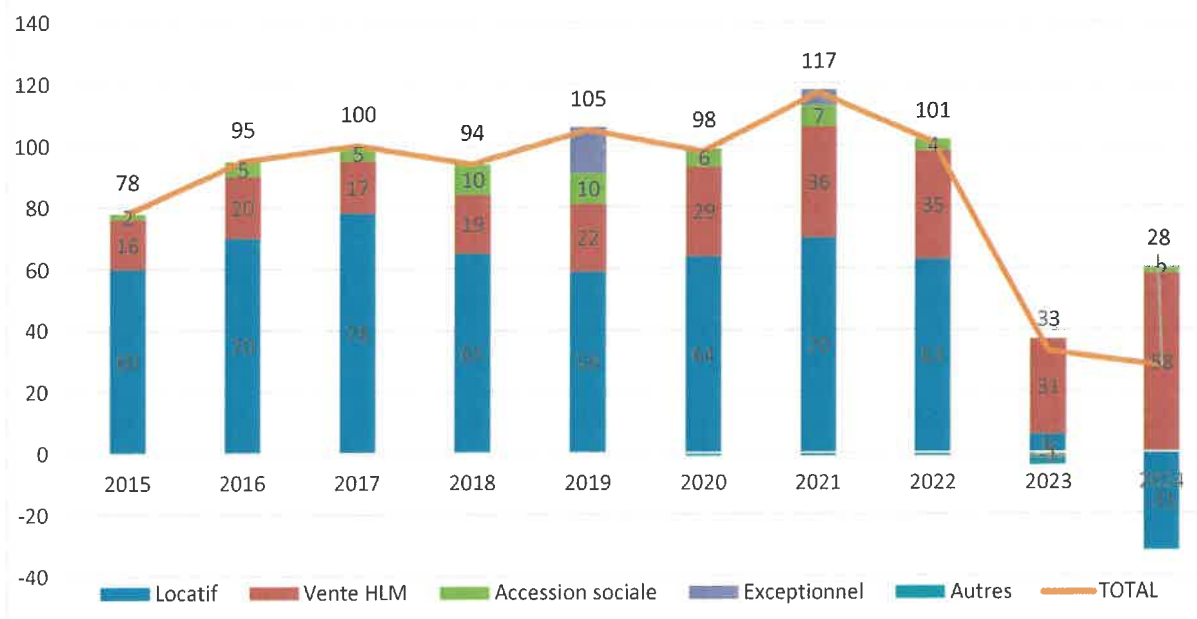
En 2024, **892** logements ont été vendus (contre 541 en 2023). Cette hausse intègre notamment les ventes en bloc. Ces ventes, qui concernent moins de 0,5 % du patrimoine du périmètre de consolidation, ont généré une contribution au résultat de **58 M€**, en hausse de 31 M€ par rapport à 2023.

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.



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 annuels

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 annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A 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 annuels 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 annuels 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » 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 annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

- Les notes 2.21 « Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles » et 2.23 « Amortissements et dépréciations des immobilisations » de l'annexe des comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations corporelles.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principales comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées dans les notes susmentionnées et des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

- La note 2.24 « Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des valeurs d'inventaire des titres de participation.

Dans le cadre de notre appréciation des estimations comptables, nous avons procédé à l'appréciation des hypothèses et des données retenues pour déterminer la valeur d'inventaire des titres de participation et à la vérification des calculs effectués.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels 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 annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Les Commissaires aux comptes

FORVIS MAZARS SA

Paris La Défense, le 27 mai 2025

GRANT THORNTON

Neuilly-sur-Seine, le 27 mai 2025

Signé par :

52B7299F16F04C3...

Saïd BENHAYOUNE
Associé

Signé par :

E1193D539E53487...

Christine PHE
Associée

DocuSigned by:

4801CF480A414CE...

Christian BANDE
Associé



2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		ACTIF	31/12/2024				31/12/2023
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7	
A C T I F		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				1 160 931,28	1 264 363,59
	201	Frais d'établissement			0,00		
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50	952 088,58	1 009 457,92		1 043 093,03
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 532 980,36	1 381 507,00	151 473,36		221 270,56
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				143 323 564,25	141 735 663,89
		Terrains et constructions	201 727 724,06	58 514 024,94	143 213 699,12		141 609 342,41
	2111	Terrains nus			0,00		
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	35 256 574,34		35 256 574,34		34 645 613,74
	212	Agencements et aménagements de terrains			0,00		
	213 (sauf 21315, 2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	119 911 687,75	45 475 091,51	74 436 596,24		72 596 927,19
	214 (sauf 21415, 2145 et 21418)	Constructions locatives sur sol d'autrui	9 147 910,21	4 052 787,92	5 095 122,29		5 154 334,54
	21318-21418	Autres ensembles immobiliers	37 411 551,76	8 986 145,51	28 425 406,25		29 212 466,94
		Autres immobilisations corporelles	1 054 322,81	944 457,68	109 865,13		126 321,48
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	798 001,52	734 974,37	63 027,15		65 334,40
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	256 321,29	209 483,31	46 837,98		60 987,08
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation			0,00		
	23	Immobilisations corporelles en cours				10 464 556,21	9 528 818,22
	2312	Terrains	1 886 470,75		1 886 470,75		2 481 971,05
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	8 578 085,46		8 578 085,46		7 046 847,17
	238	Avances et acomptes			0,00		
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				128 679 176,09	124 961 867,25
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	87 853 335,71	1 072 648,82	86 780 686,89		82 789 120,23
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	40 000 000,00		40 000 000,00		40 000 000,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)			0,00		
	2741	Prêts participatifs			0,00		
	278	Prêts pour accession et aux SCCC			0,00		
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	1 898 489,20		1 898 489,20		2 172 747,02
	2678-2768	Intérêts courus			0,00		
		(I)	346 492 954,85	62 864 727,02	283 628 227,83	283 628 227,83	277 490 712,95
A C T I F		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager			0,00		0,00
	31	Immeubles en cours			0,00		0,00
	33	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente			0,00		0,00
	358	Temporairement loués			0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat			0,00		0,00
	32	Approvisionnements			0,00		0,00
	409	Fournisseurs débiteurs	167 296,05		167 296,05	167 296,05	451 645,00
		CREANCES D'EXPLOITATION				3 888 128,81	3 634 045,54
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 177 341,39	46 875,83	1 130 465,56		1 141 659,51
	412	Créances sur acquéreurs			0,00		0,00
	414	Clients - autres activités	49 705,20		49 705,20		69 977,92
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires			0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	1 354 805,10	1 076 574,37	278 230,73		263 763,20
	418	Produits non encore facturés	798 168,72		798 168,72		345 837,78
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	156 791,47		156 791,47		187 233,19
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 474 767,13		1 474 767,13		1 625 573,94
		CREANCES DIVERSES (3)				13 064 540,62	16 991 611,25
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	327 741,50		327 741,50		62 032,60
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	12 624 199,83		12 624 199,83		16 064 049,10
	46 (sauf 4611-4675-4678)	Débiteurs divers	97 468,02		97 468,02		846 915,20
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	14 828,09		14 828,09		18 311,17
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers			0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	303,18		303,18		303,18
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires			0,00		0,00
C O M P T E S	50	Valeurs mobilières de placement			0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				50 825 612,99	45 821 020,71
	511	Valeur à l'encaissement			0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor			0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	17 675 900,95		17 675 900,95		16 938 236,09
	5188	Intérêts courus à recevoir	16 666,66		16 666,66		81 099,04
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	33 133 045,38		33 133 045,38		28 801 685,58
	53-54	Caisse et régies d'avances			0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	148 998,85		148 998,85	148 998,85	126 733,77
		(II)	69 218 027,52	1 123 450,20	68 094 577,32	68 094 577,32	67 025 056,27
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)			0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)			0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)			0,00	0,00	0,00
R E G U L		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	415 710 982,37	63 988 177,22	351 722 805,15	351 722 805,15	344 515 769,22
			(1) dont droit au bail (2) dont à moins d'un an (3) dont à plus d'un an				

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

2.2 Passif

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte		PASSIF	31/12/2024		31/12/2023
1	2		Détail	Totaux partiels	5
			3	4	
CAPITAUX PROPRES	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		112 188 239,06	111 671 559,92
	101-104-105 (sociétés)	Capital		27 104 844,00	27 104 844,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	27 104 844,00		27 104 844,00
	10134	Capital : actions d'attribution			
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport			
	105	Ecart de réévaluation			
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
	102	Dotations			
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			
	106	Reserves		85 083 395,06	84 566 715,92
	1061 (sociétés)	Reserve légale	824 905,05		738 258,94
	1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	52 983 165,08		52 983 165,08
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement			
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée			
	10685	Reserves sur cessions immobilières	15 289 152,81		13 696 118,88
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	4 333 407,17		2 740 373,24
	10688	Reserves diverses	15 986 172,12		17 149 173,02
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 190 730,76		1 852 791,04
PROVISIONS	11	Report à nouveau (a)		0,00	0,00
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016			
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	12	Résultat de l'exercice (a)	2 898 954,84	2 898 954,84	1 732 922,14
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée			
		dont relevant du SIEG	2 585 339,49		1 017 619,76
		Montant brut			
		Inscrit au résultat			
	13	Subventions d'investissement	37 650 262,96	21 007 283,05	21 469 924,89
PROVISIONS REGLEMENTEES	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires			
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation			
	1671	Titres participatifs	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			176 094 476,95	176 094 476,95	174 874 406,95
PROVISIONS	15	PROVISIONS		551 687,24	1 278 963,92
	151	Provisions pour risques	150 000,00		652 662,22
	1572	Provisions pour gros entretien	186 500,60		113 800,00
	153-158	Autres provisions pour charges	215 186,64		512 501,70
TOTAL PROVISIONS (II)			551 687,24	551 687,24	1 278 963,92
DETTES FINANCIERES	162	DETTES FINANCIERES (I)		166 175 591,45	160 650 983,53
	163	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 051 589,27		10 479 355,54
	164	Emprunts obligataires			
	1641	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1642	Caisse des Dépôts et Consignations	87 151 021,41		80 245 634,90
	1647	C.G.L.L.S.			8,08
	1648	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	165	Autres établissements de crédit	4 146 741,13		8 938 387,70
	1651	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1654	Dépôts de garantie des locataires	799 583,23		767 652,37
	1658	Redevances (location-accession)			
		Autres dépôts			
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières			
	1675	Emprunts participatifs			
	1676	Avances d'organismes HLM			
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	30 976 295,46		31 209 930,46
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 889 016,17		1 455 344,13
	16883	Intérêts compensateurs			48 952,13
DETTES D'EXPLOITATION	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations			
	519	Concours bancaires courants	31 161 344,78		27 505 718,22
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectataires		0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits			
	2293	Droits des locataires attributaires			
	419	Clients créditeurs		1 512 636,13	1 304 025,53
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 383 282,36		1 174 392,10
	Autres 419	Autres	129 353,77		129 633,43
		DETTES D'EXPLOITATION		3 229 611,57	3 546 534,51
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	2 193 942,32		1 575 267,37
DETTES DIVERSES	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	32 270,26		32 270,26
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 003 398,99		1 938 996,88
		DETTES DIVERSES		3 959 259,63	2 810 854,78
	404-405-4084-4088 partiel	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	269-279	Fournisseurs d'immobilisations	1 650 870,67		2 103 683,25
		Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03		137,03
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital			
	454	Sociétés Civiles Immobilières	117 953,28		98 629,24
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	446 941,84		100,10
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	511 685,58		137 816,25
	4615	Opérations d'aménagement			
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	1 231 671,23		470 488,91
	487	Produits constatés d'avance		199 542,18	50 000,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	199 542,18		50 000,00
REGLUL	4872	Produits des ventes sur lots en cours			
TOTAL DES DETTES (III)			175 076 640,96	175 076 640,96	168 362 398,35
Différences de conversion Passif (IV)			0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)			351 722 805,15	351 722 805,15	344 515 769,22
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				126 427 680,30	125 060 088,25
à moins d'un an				39 747 911,15	35 590 895,28



3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges

Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2024				31/12/2023	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			21 431 520,99		20 538 407,35	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers Achats stockés :			10 044 276,02		9 316 106,22	
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 125 758,92	46 207,14	2 171 966,06		1 602 531,27	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	874 023,95	94 729,38	968 753,33		957 000,52	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		28 000,00	28 000,00		28 000,00	
613	Locations		448 029,97	448 029,97		441 289,74	
614	Charges locatives et de copropriétés		158 125,44	158 125,44		111 229,90	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	35 125,30	309 263,96	344 389,26		376 481,01	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		918 811,20	918 811,20		1 491 618,70	
6156	Maintenance		252 311,68	252 311,68		244 934,30	
6158	Autres travaux d'entretien	154 127,63	36 978,81	191 106,44		104 816,38	
616	Primes d'assurances		331 126,46	331 126,46		170 227,27	
621	Personnel extérieur à l'organisme		1 462 748,00	1 462 748,00		1 619 147,60	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	1 387,38	1 373 749,49	1 375 136,87		673 145,75	
623	Publicité, publications, relations publiques		18 779,57	18 779,57		22 467,69	
625	Déplacements, missions et réceptions		190 837,73	190 837,73		123 495,45	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		430 492,00	430 492,00		429 173,00	
6285	Redevances		211 078,75	211 078,75		193 283,00	
Autres comptes 61 et 62	Autres	2 893,84	539 689,42	542 583,26		727 264,64	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 697 608,95		2 629 838,14	
631-633	Sur rémunérations	128,78	296 933,20	297 061,98		281 085,96	
63512	Taxes foncières		1 920 045,00	1 920 045,00		1 893 600,43	
Autres 635-637	Autres	435 513,55	44 988,42	480 501,97		455 151,75	
64	Charges de personnel			3 251 708,10		3 121 768,91	
641-6481	Salaires et traitements	3 072,95	2 306 604,95	2 309 677,90		2 148 141,70	
645-647-6485	Charges sociales	988,54	941 041,66	942 030,20		973 627,21	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 363 867,26		5 387 483,57	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 -							
681123 (sauf 68112315 et	Immobilisations locatives		3 650 030,53	3 650 030,53		3 513 699,96	
6811235) - 681124 (sauf							
68112415 et 6811245)							
Autres 6811	Autres immobilisations		312 097,88	312 097,88		173 640,53	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		696 448,78	696 448,78			
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		303 602,83	303 602,83		421 179,16	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		186 500,60	186 500,60		113 800,00	
Autres 6815	Autres provisions		215 186,64	215 186,64		1 165 163,92	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			74 060,66		83 210,51	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		40 376,49	40 376,49		54 179,22	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		33 684,17	33 684,17		29 031,29	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			5 303 979,10		4 423 850,95	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		1 072 648,82	1 072 648,82		710 000,00	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		152 822,76	152 822,76		168 377,53	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 840 126,00	2 840 126,00		2 374 586,17	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		239 628,66	239 628,66		108 713,39	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		979 428,82	979 428,82		968 092,69	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		19 324,04	19 324,04		94 081,17	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			1 301 891,47		1 722 879,47	
671	Sur opérations de gestion		174 448,10	174 448,10		168 337,36	
	Sur opérations en capital :			1 127 443,37		1 554 542,11	
Autres 675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		1 025 885,48	1 025 885,48		1 414 176,67	
678	Autres charges exceptionnelles		101 557,89	101 557,89		140 365,44	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES		-34 613,00	-34 613,00		67 940,00	
	TOTAL DES CHARGES	3 633 020,84	24 369 757,72	28 002 778,56		26 753 077,77	
	Solde créditeur = bénéfice			2 898 954,84		1 732 922,14	
	dont relevant du SIEG			2 585 339,49		1 017 619,76	
	dont ne relevant pas du SIEG			313 615,35		715 302,38	
	TOTAL GENERAL			30 901 733,40		28 485 999,91	
				124 306,30		665 280,45	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs						
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						



3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2024			31/12/2023	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		21 053 410,18		20 390 296,91	
70 (net de 709)	Produits des activités		18 987 451,02		18 202 377,31	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives	3 586 102,97			2 883 210,26	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	9 238 112,12			8 789 957,00	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	49 158,82			113 080,95	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 769 945,48			1 580 199,57	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 343 643,22			1 148 226,08	
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation				-51 767,27	
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.	2 896 903,33			3 739 470,72	
Autres 708	Autres	103 585,08				
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		246 628,75		163 252,61	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	192 092,41			139 504,22	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	54 536,34			23 748,39	
74	Subventions d'exploitation		150 696,76			
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	150 696,76				
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781-782	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		1 465 641,52		1 840 853,26	
78157	Provisions pour gros entretien	113 800,00			325 144,88	
78174	Dépréciations de créances	336 677,60			1 019 284,03	
Autres 781	Autres reprises	1 015 163,92			496 424,35	
791	Transferts de charges d'exploitation	186 536,53	186 536,53		183 804,75	
7583	Montant net reçu après dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	16 455,60	16 455,60		8,98	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		4 602 849,25		3 461 655,01	
761	De participations (2)		1 411 706,81		1 416 610,94	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	6 049,02			21,73	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	1 405 657,79			1 416 589,21	
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 953 313,26		1 526 068,35	
76241-76242	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 953 313,26			1 526 068,35	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	497 092,85	497 092,85		458 215,69	
765-766-768	Autres (2)	30 736,33	30 736,33		60 760,03	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	710 000,00	710 000,00			
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		5 245 473,97		4 634 047,99	
771	Sur opérations de gestion	267 162,18	267 162,18		39 917,00	
	Sur opérations en capital :		4 978 311,79		4 594 130,99	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	4 200 003,26			3 040 030,00	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	624 870,84			740 945,09	
778	Autres	153 437,69			813 155,90	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	30 901 733,40	30 901 733,40		28 485 999,91	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		30 901 733,40		28 485 999,91	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		93 240,84		12 857,03	
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

I. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1 – Vente de patrimoine

La démarche de vente de logements aux locataires a continué sur l'exercice et a dégagé une marge globale nette de frais directs de 3 009 597,28 € après déduction des frais liés à ces ventes, pour un montant de 171 900,80€.

1.2 – Dégrèvements de taxes foncières obtenus

La société a engagé des travaux importants de développement durable ou d'adaptation des logements aux personnes à mobilité réduite ouvrant droit à des abattements de taxes foncières. Les dégrèvements obtenus au cours de l'exercice s'élèvent à 254 121€ ; ce montant est porté en produits exceptionnels.

1.4 – Hausse du taux du livret A

Le taux du Livret A a connu une première révision à 1 % en février 2022, puis, en raison de la forte hausse de l'inflation, a été porté à :

- 2 % le 1er août 2022,
- 3 % le 1er février 2023.

Le passage du TLA à 3% en 2023 entraîne une hausse des charges d'intérêts en 2024 impactant significativement à la baisse le résultat courant, déjà entamé par la hausse générale de l'inflation et plus particulièrement des coûts des travaux.

1.5 Dépréciation et provision des titres de participations Arcade-VYV Promotion IDF

La Société détient une participation de 11,88% dans le capital de cette société. Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024 de Arcade VYV Promotion IDF font apparaître un résultat déficitaire de – 2,1 M€ et une situation nette positive des capitaux de 0,4 M€, conduisant la Société à :

- Reprendre la provision de la quote-part de la situation nette négative de 0,11 M€,
- Déprécier ses titres de participation à hauteur de 1,07 M€,

II. PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

2.1 - Méthodes générales de présentation et d'évaluation

Les règles et méthodes comptables appliquées pour la clôture des comptes au 31/12/2024 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2024) ;

CPH Arcade VYV – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2024

- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 ;
- Les arrêtés du 14 décembre 2022, du 8 décembre 2023 et du 17 janvier 2025 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.
- L'arrêté du 17 janvier 2025, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2024, n'emporte pas de modification majeure en matière de présentation des comptes annuels des sociétés HLM.

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2024 sont établis selon les principes généraux suivants :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes de présentation et d'évaluation ;
- indépendance des exercices ;
- principe de prudence ;
- coûts historiques ;
- intangibilité du bilan d'ouverture ;
- non-compensation entre les postes de l'actif et de passif du bilan ou entre les postes de produits et de charges du compte de résultat.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

2.2 - Principes et méthodes d'évaluation des postes de l'actif et des postes du passif

2.21 Evaluation des immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition.

Les immobilisations créées par la société (construction d'immeubles de rapport, travaux d'amélioration) sont valorisées à leur coût de production réel qui comprend :

- outre les travaux et honoraires facturés par les sociétés extérieures ;
- les frais financiers courus pendant la phase de construction et générés par des financements extérieurs obtenus.

Les coûts internes de gestion de l'opération dans la limite imposée par l'instruction comptable des sociétés anonymes d'HLM ; toutefois, pour les opérations financées par des emprunts aidés par l'Etat, les coûts internes sont évalués à leur valeur réelle.

Le rythme d'imputation au coût des immeubles est adossé sur celui des dépenses de construction.

Les immeubles construits par la société ou les biens acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment).

Le tableau ci-après présente les différents composants identifiés et le pourcentage affecté à chaque composant :

CPH Arcade VYV – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2024

Patrimoine existant au 31/12/2004

Composant	% associé	
	En collectif	En individuel
Structure	90.30	88.70
Menuiserie extérieure	3.30	5.40
Chauffage individuel ou collectif	3.20	3.20
Etanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70

Patrimoine acquis ou livré à partir du 01/01/2005

Composant	% associé	
	En collectif	En individuel
Structure	77.70	80.80
Menuiserie extérieure	3.30	5.40
Chauffage individuel ou collectif	3.20	3.20
Etanchéité	1.10	-
Ravalement avec AM	2.10	2.70
Electricité	5.20	4.20
Plomberie - sanitaire	4.60	3.70
Ascenseurs	2.80	-

2.22 Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont valorisées à leur coût d'acquisition, frais compris.

La valeur brute des baux emphytéotiques est composée du montant contractuel, augmenté des frais d'actes éventuels.

2.23 Amortissements et dépréciation des immobilisations**2.231 Amortissements**

Le mode linéaire est appliqué sur l'ensemble des immobilisations.

Immobilisations incorporelles :

- Baux emphytéotiques durée du bail dans la limite de la durée de vie de la construction
- Progiciel et études informatiques 3 à 5 ans

Immobilisations corporelles :

CPH Arcade VYV – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2024

Constructions (Immeubles de rapport et bâtiments administratifs) :

Les immeubles construits par la société ou bien acquis sont ventilés par composant en appliquant les clefs de répartition CSTB.

Les durées d'amortissement pratiquées sont les suivantes :

Composantes	Construction		Rachat	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Structure	60	60	40	40
Menuiserie ext.	30	30	20	20
Chauffage				
- Collectif	30	-	20	-
- Individuel	18	18	12	12
Etanchéité	18	-	12	-
Electricité	30	30	20	20
Ravalement	18	18	12	12
Plomberie/Sanitaire	30	30	20	20
Ascenseur (si existant)	18	-	12	-

Travaux d'amélioration (et aménagements des constructions) :

Les coûts des réhabilitations antérieurs au 31/12/2004 sont maintenus sur une ligne spécifique et amortis de la manière suivante :

Sur immeubles de rapport	25 ans linéaire
Sur foyers livrés avant 1993	30 ans linéaire
Sur foyers livrés depuis 1993	33 ans linéaire
Bâtiment administratif	ventilation par composant et durée d'amortissement appliquée conformément au rapport d'un expert immobilier
Autres immobilisations	linéaire sur durée estimée d'utilisation

Amortissements accélérés :

Conformément à l'instruction comptable, lorsque la décision de démolition est prise par le conseil d'administration et approuvée par l'Autorité Administrative, un amortissement exceptionnel de l'immeuble est comptabilisé afin de réduire à zéro la valeur nette comptable de la construction à la date de démolition envisagée.

2.232 Dépréciation

La société 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 comptable de prudence, lorsque la valeur nette comptable d'un bien est supérieure à sa valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

2.24 Immobilisations financières

Les immobilisations financières brutes figurent dans les comptes pour le coût d'acquisition hors frais.

Elles sont principalement composées de :

- titres de participation : ils sont constitués de participations pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices et des participations présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités ;
- créances rattachées à des participations ;
- titres immobilisés ;
- autres immobilisations financières comprenant les dépôts de garantie et fonds de roulement.

Après avoir comparé pour chaque catégorie de titres la valeur d'inventaire et leur coût d'entrée, il en résulte des plus-values et des moins-values latentes.

Conformément au principe de prudence, les plus-values latentes ne sont pas constatées alors que les moins-values latentes donnent lieu à l'enregistrement d'une dépréciation.

Le détail des filiales et participations est renseigné dans les tableaux de l'annexe.

2.25 Stocks et en-cours

Conformément au plan comptable, la valorisation des stocks, notamment des immeubles achevés (comptes 35), inclut outre le coût d'achat du terrain, les travaux et honoraires, les frais d'administration générale de la production (rémunération de maîtrise d'ouvrage), les frais généraux affectés aux programmes, mais ne comporte aucune incorporation de frais financiers internes, ni de frais commerciaux autres que les charges de commercialisation et de publicité.

Lorsque la valeur de marché est inférieure au prix de revient, une dépréciation est comptabilisée.

2.26 Créances douteuses

Sont considérées comme douteuses toutes les créances locataires équivalentes en masse à au moins trois mois de loyer. Dans ce cas, la totalité de la créance est déclassée en douteux.

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 issue de données tirées de plusieurs organismes HLM d'Ile de France, dont notre société.

Les taux ressortis de l'étude et appliqués sont les suivants :

Soldes compris entre 0 et 3 mois	4%
Soldes compris entre 3 et 6 mois	20%
Soldes compris entre 6 et 12 mois	40%

2.27 Valeurs mobilières de placement (V.M.P.)

Le poste est composé exclusivement de comptes à terme, compte tenu du fait qu'ils ne sont pas immédiatement disponibles.

2.28 Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement sont transférées au compte de résultat en fonction du bien financé, soit :

	Produits
Immobilisations amortissables	Selon le rythme d'amortissement du bien
Immobilisations non amortissables	1/10

Par ailleurs, en cas de sortie de l'actif d'une immobilisation, les subventions afférentes font l'objet d'une sortie. Le montant non encore inscrit au compte de résultat, est porté en produits exceptionnels.

Le montant brut des subventions sorties est diminué du cumul des reprises en compte de résultat.

2.29 Provision pour gros entretien

Conformément à l'avis n° 2004-11 du conseil national de la comptabilité, il a été retenu la méthode de provisionner les dépenses d'entretien faisant l'objet de programme pluriannuel de gros travaux ne prolongeant pas la durée de vie des installations.

Un inventaire de ces gros travaux d'entretien du patrimoine que l'entreprise souhaite engager dans l'année à venir a été établi. Il est détaillé par immeuble ou groupe d'immeubles et par catégorie de travaux.

Seules les prestations dont la nature est prévue dans la liste du règlement ANC 2015-04 sont provisionnées.

Le montant figurant au bilan de fin d'exercice correspond à la programmation sur 2025.

La quote-part de reprise de provision correspondant à la réalisation de travaux éligibles est estimée à 148,22€ ; le montant devenu sans objet et repris s'élève à 113 800€.

2.30 Indemnités de départ à la retraite

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode rétrospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

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.

Une provision pour prime de médaille du travail a été constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité de départ à la retraite.

2.31 Financement des actifs

Les immeubles de rapport et les foyers ainsi que les travaux de leur réhabilitation sont financés par des emprunts, des subventions et des fonds propres, conformément à la réglementation HLM.

Les autres actifs sont intégralement financés sur fonds propres.

Notre société contracte deux grandes catégories d'emprunt :

- emprunts aidés par l'état octroyés par des établissements bancaires sur une durée de 25, 35 ou 50 ans, suivant le bien financé et assortis d'une garantie de collectivités locales ou bien de la CGLLS (Caisse de Garantie du Logement Social)
- emprunts distribués par des réservataires de logements, collecteurs du 1% patronal.

Les montants non encore réalisés sur emprunt sont portés en engagements reçus et ne figurent pas au passif du bilan.

Les frais de dossier ou de garantie sur emprunts sont enregistrés en charges.

Les subventions sont inscrites en capitaux propres dès leur notification ; le montant restant à encaisser est porté au poste « autres créances d'exploitation » à l'actif du bilan.

2.32 Intérêts compensateurs

L'article 38 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 autorise les organismes visés à l'article L. 411-2 du C.C.H. à constater en charges différées le montant des intérêts compensateurs des prêts définis aux 2°, 3° et 5° de l'article L.351-2 du C.C.H.

Conformément aux dispositions de l'article 38, la société n'a pas inscrit de montant au crédit du compte 48113 "charges différées - Intérêts compensateurs" et au débit du compte 6863 "dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir" pour la fraction des intérêts compensateurs incluse dans le montant de l'annuité car le stock est nul à la fin de l'exercice.

Les charges, à répartir sur plusieurs exercices, inscrites au bilan sont soldées et elles ne comprennent plus d'intérêts compensateurs afférents aux prêts locatifs aidés comptabilisés.

III. AUTRES INFORMATIONS

3.1 Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires du contrôle légal des comptes de l'exercice 2024 de la société s'élèvent à 80 934 € TTC, et sont comptabilisés dans le compte de charges « honoraires ».

3.2 Rémunération des dirigeants

Le directeur général est rémunéré par CPH Arcade VYV en tant que mandataire social sur l'ensemble de l'année.

Dans la mesure où cette information permettrait d'identifier la situation d'un membre déterminé des organes de Direction de la société, cette information n'est pas communiquée comme l'autorise l'article 833-17 du Plan Comptable Général.

3.3 Avances et crédits alloués aux dirigeants

Aucune avance ni crédit n'est alloué aux dirigeants sociaux de l'entreprise.

3.4 Engagements hors bilan

Les engagements reçus ou donnés par la société sont gérés dans les systèmes d'information de la façon suivante, permettant ainsi un suivi budgétaire :

- émission des bons de commande de travaux d'entretien locatif ;
- saisie des contrats d'entretien pluri annuels du patrimoine ;
- gestion des baux de nos clients ;
- contrats d'emprunt et leurs garanties associées, dès leur signature ;
- marché et commande sur opération de construction ou réhabilitation d'immeubles ;
- réservations de logements au profit des collectivités locales et des collecteurs 1%.

A l'heure actuelle, les promesses d'achat de terrain et de vente de lots sont gérées manuellement.

Conformément à la réglementation HLM, notre société propose aux familles accédant à la propriété, une double garantie de rachat et de relogement.

CPH Arcade VYV – ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS 2024

3.5 Transactions avec les parties liées

La société n'a réalisé aucune opération significative conclue à des conditions anormales du marché.

3.6 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

3.7 Composition du capital social

Le capital de CPH Arcade VYV est composé de 694 996 actions d'une valeur nominale de 39€.

3.8 Tableau de variation des capitaux propres

Variation de la situation nette

Variation de la situation nette (en K€)	Ouverture	Affectation	Résultat de l'exercice	Autres flux	Clôture
Capital social	27 105				27 105
Réserve légale	738	87			825
Autres réserves	83 828	430			84 258
Report à nouveau					0
Résultat	1 733	-1 733	2 899		2 899
Total situation nette	113 405	-1 216	2 899		115 087
Dividendes		1 216			
Total Distribution		1 216			



4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2024

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus	871 431,80	8011	Avals, cautions, garanties donnés	8 564 177,20
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres	16 506 920,00	80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	12 539 083,17	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	3 974 905,97
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	3 974 905,97
			80188	Engagements divers	
TOTAL		29 917 434,97	TOTAL		12 539 083,17

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		



4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2024

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat									
12 - Résultat de l'exercice N-1		1 732 922,14			1 017 619,76			715 302,38	
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)		86 646,11			86 646,11				
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)		1 593 033,93			1 593 033,93				
10688 Réserves diverses		-1 163 000,90			-662 060,28			-500 940,62	
457 - Dividendes (spécifique sociétés)		1 216 243,00						1 216 243,00	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat									
TOTAL		1 732 922,14	1 732 922,14		1 017 619,76	1 017 619,76		715 302,38	715 302,38

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N	2024	1,75	1 216 243,00	1 216 243,00	1 732 922,14
N-1	2023	1,36	945 194,56	945 194,56	4 192 975,49
N-2	2022	0,78	542 096,68	542 096,88	3 458 174,31

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)	15 415 538,04	15 331 136,63	16 364 920,80	15 319 167,05	15 401 348,05
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	8 216 705,44	7 250 574,88	6 636 973,97	5 989 552,45	7 159 829,40
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)	3 460 686,64	3 458 174,31	4 192 975,49	1 732 922,14	2 898 954,84
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	22	24	24	21	20
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	1 673 906,99	2 286 894,71	2 389 310,73	2 148 141,70	2 309 677,90
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	917 152,12	961 163,76	1 104 921,91	973 627,21	942 030,20

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	1 439 538,64	904 471,10	1 435 193,37	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	1 283 873,55	3 461 655,01	3 892 849,25	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	19 283 590,45	18 202 377,31	18 987 451,02	
d) Charges récupérées (Comptes 703)	2 918 669,65	2 883 210,26	3 586 102,97	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	17 648 794,35	18 780 822,06	19 294 197,30	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	8,16%	4,82%	7,44%	6,80%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion



4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2024

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement						
Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50					1 961 546,50
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	34 112,53	923 381,76	3 965,40	961 459,69		
Autres immobilisations incorporelles	575 486,07		961 459,69	3 965,40		1 532 980,36
TOTAL I	2 571 145,10	923 381,76	965 425,09	965 425,09		3 494 526,86
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis	34 645 613,74		808 176,65		197 216,05	35 256 574,34
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II	34 645 613,74		808 176,65		197 216,05	35 256 574,34
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]	153 912 355,64		5 119 088,81		1 708 204,94	157 323 239,51
Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants			3 259 919,05		1 708 204,94	
Additions et remplacement de composants (1)			1 859 169,76			
Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]	9 061 456,74		140 561,64		54 108,17	9 147 910,21
Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants					54 108,17	
Additions et remplacement de composants (1)			140 561,64			
Bâtiments et install. admin. [C]	798 001,52					798 001,52
TOTAL III [A+B+C]	163 771 813,90		5 259 650,45		1 762 313,11	167 269 151,24
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV	41 966,98					41 966,98
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div.	55 350,40					55 350,40
Matériel de transport	31 531,36					31 531,36
Matériel de bureau et matériel informatique	57 896,67	1 218,60				59 115,27
Mobilier	68 357,28					68 357,28
Diverses						
TOTAL V	213 135,71	1 218,60				214 354,31
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure	2 481 971,05	201 659,10		797 159,40		1 886 470,75
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration	4 201 089,20	6 801 905,99		5 270 667,70		5 732 327,49
- Additions et remplacements de composants (1)	2 845 757,97					2 845 757,97
Avances et acomptes						
TOTAL VII	9 528 818,22	7 003 565,09		6 067 827,10		10 464 556,21
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	208 201 348,55	7 004 783,69	6 067 827,10	6 067 827,10	1 959 529,16	213 246 603,08
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)	83 499 120,23	4 530 718,74			176 503,26	87 853 335,71
Créances rattachées à des participations (2671-2674)	40 000 000,00					40 000 000,00
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)	2 172 747,02	356,25			274 614,07	1 898 489,20
Intérêts courus						
TOTAL IX	125 671 867,25	4 531 074,99			451 117,33	129 751 824,91
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	336 444 360,90	12 459 240,44	7 033 252,19	7 033 252,19	2 410 646,49	346 492 954,85

les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

e 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

ion immobilisée (compte 72 sauf 72232)

nts de stocks en immobilisations

cernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.



4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit	918 453,47	33 635,11			952 088,58
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	388 328,04	296 730,18			685 058,22
	TOTAL I	1 306 781,51	330 365,29			1 637 146,80
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)	52 102 961,51	3 414 314,28		1 056 038,77	54 461 237,02
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	3 907 122,20	199 773,89		54 108,17	4 052 787,92
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs	732 667,12	2 307,25			734 974,37
	TOTAL III	56 742 750,83	3 616 395,42		1 110 146,94	59 248 999,31
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV	41 463,00	271,31			41 734,31
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	53 887,29	685,03			54 572,32
28182	Matériel de transport	4 647,64	6 306,27			10 953,91
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	47 813,04	4 420,38			52 233,42
28184	Mobilier	46 304,64	3 684,71			49 989,35
28188	Diverses					
	TOTAL V	152 652,61	15 096,39			167 749,00
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	58 243 647,95	3 962 128,41		1 110 146,94	61 095 629,42

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des logements (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des logements :

Structure

60 ans



4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)		768 483,23	287 555,54		1 056 038,77
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui			54 108,17		54 108,17
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III		768 483,23	341 663,71		1 110 146,94
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers					
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique					
28184	Mobilier					
28188	Diverses					
	TOTAL V					
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		768 483,23	341 663,71		1 110 146,94

(1) Reprises constatées au compte 7811
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.



4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions
Exercice au : 31/12/2024

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	543 040,28		393 040,28	150 000,00
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	512 501,70	215 186,64	512 501,70	(3) 215 186,64
Pour gros entretien	113 800,00	186 500,60	113 800,00	186 500,60
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)	109 621,94		109 621,94	
TOTAL II	1 278 963,92	401 687,24	(2) 1 128 963,92	551 687,24
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles		696 448,78		696 448,78
Corporelles				
Financières	710 000,00	1 072 648,82	710 000,00	1 072 648,82
TOTAL III	710 000,00	1 769 097,60	710 000,00	1 769 097,60
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires	1 121 592,38	303 602,83	336 677,60	1 088 517,61
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires	34 932,59			34 932,59
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V	1 156 524,97	303 602,83	336 677,60	1 123 450,20
TOTAL VI (III+IV+V)	1 866 524,97	2 072 700,43	1 046 677,60	2 892 547,80
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	3 145 488,89	(1) 2 474 387,67	(1) 2 175 641,52	3 444 235,04

RENVOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	1 401 738,85	1 465 641,52
	- Financières	1 072 648,82	710 000,00
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		514 484,05
	... de provisions non utilisées (*)		614 479,87
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			215 186,64

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)



4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)	10 051 589,27	449 770,19	1 540 841,71	8 060 977,37	
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)	91 297 762,54	6 161 973,82	5 574 319,54	79 561 469,18	
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus	799 583,23	Non ventilable (3)		799 583,23	
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)	30 976 295,46	233 635,00	946 141,11	29 796 519,35	
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)	31 161 344,78	31 161 344,78			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	1 889 016,17	1 741 187,36		147 828,81	
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		166 175 591,45	39 747 911,15	8 061 302,36	118 366 377,94	
dont emprunts remboursables in fine		67 064 000,00	33 532 000,00	5 012 000,00	28 520 000,00	
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03	137,03			
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 877 083,25	3 877 083,25			
419	Clients créditeurs	1 512 636,13	1 512 636,13			
42	Personnel et comptes rattachés	456 657,72	456 657,72			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	246 471,16	246 471,16			
44	Etat et autres collectivités publiques	300 270,11	300 270,11			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	300 270,11	300 270,11			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	638 186,69	638 186,69			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	117 953,28	117 953,28			
455/4563/457	Associés	73 291,57	73 291,57			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	446 941,84	446 941,84			
46	Créditeurs divers	1 670 065,24	1 670 065,24			
461	Opérations pour le compte de tiers	511 685,58	511 685,58			
46 sauf 461	Autres dettes	1 158 379,66	1 158 379,66			
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		8 701 507,33	8 701 507,33			
487	Produits constatés d'avance	199 542,18	199 542,18			
4871	Sur exploitation	199 542,18	199 542,18			
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III		199 542,18	199 542,18			
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		175 076 640,96	48 648 960,66	8 061 302,36	118 366 377,94	

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	14 827 978,00
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	13 375 639,07
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	5 000 000,00

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.
(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice



4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2024

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations	40 174 856,00	174 856,00	40 000 000,00
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts	1 465 002,56	1 465 002,56	
275/276	Autres immobilisations financières	401 993,36	401 993,36	
TOTAL I		42 041 851,92	2 041 851,92	40 000 000,00
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	167 296,05	167 296,05	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL	1 177 341,39	1 177 341,39	
416	Clients douteux ou litigieux	1 354 805,10	1 354 805,10	
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	847 873,92	847 873,92	
42	Personnel et comptes rattachés	490,39	490,39	
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	157,12	157,12	
44	Etat et collectivités publiques	1 630 911,09	1 630 911,09	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	1 630 911,09	1 630 911,09	
45	Groupes, associés et opération de coopération	12 952 244,51	12 952 244,51	
451	Groupe	9 660 405,12	9 660 405,12	
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C	327 741,50	327 741,50	
455	Associés - comptes courants	303,18	303,18	
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 963 794,71	2 963 794,71	
46	Débiteurs divers	112 296,11	112 296,11	
461	Opérations pour le compte de tiers	14 828,09	14 828,09	
46 sauf 461	Autres créances (1)	97 468,02	97 468,02	
TOTAL II		18 243 415,68	18 243 415,68	
486	Charges constatées d'avance	148 998,85	148 998,85	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		148 998,85	148 998,85	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		60 434 266,45	20 434 266,45	40 000 000,00
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	1 474 767,13		
	Subventions d'exploitation à recevoir			
	TVA	78 641,96		

Exercice au : 31/12/2024

16

[illegible]

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).
(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.
(3) Si le montant inscrit est réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique "observations".
(4) Mentionner dans cette rubrique les cas de prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique "observations", les dépréciations constituées le cas échéant.
(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de l'organisme, le préciser dans la rubrique "observations".
(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(7) Plus de 50 % du capital détenu par l'organisme.
(8) De 10 à 50 % du capital détenu par l'organisme.
(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de l'organisme détentrice des titres.
(10) Total colonnes 6 et 7 : égal aux comptes 261 + 266

--

CPH Arcade VYV - (nouvelle biblio HLM)

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2024

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	13,76			
<i>Cadres</i>	12,76			
<i>Non cadres</i>	1,00			
Gardiens d'immeubles	2,00			
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	2,00			
Personnels d'immeubles	2,00			
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>	2,00			
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL	17,76			
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	14,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>	6,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	3,76			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	21,70	0,40	22,10
- Fins de contrats au cours de l'année	6,00	0,40	6,40
+ Contrats signés au cours de l'année	2,06		2,06
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	17,76		17,76

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats aidés) ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.



4.10.1 - TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2024

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition	Montant	Totaux partiels
	1	2	3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	14 635,73		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles	171 900,80		
[dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)	171 900,80		
TOTAL	186 536,53		

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

(3) En charges d'exploitations : 14 k€ d'avanatge en nature



4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée
Exercice au : 31/12/2024

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet	54 536,34	192 092,41		246 628,75

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

Les coût sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention de gérance en fonction des phases d'avancement.

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

Les coûts internes sur les travaux et réhabilitations sont évalués de façon forfaitaire, ils correspondent à 3,3% du montant hors taxe des travaux facturés par les entreprises.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.



4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2024

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

Répartition au prorata des dépenses effectuées sur chacune des opérations objet de la ligne de préfinancement.

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

Répartition des coûts internes sont évalués de façon forfaitaire à partir d'une convention de gérance en fonction des phases d'acheminement.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

I - CHARGES

22



4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2024

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		267 162,18
- Clients facturation - Art 700 en notre faveur	13 041,18	
- Dégrèvements d'impôts	254 121,00	
Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		4 200 003,26
- Cession sur immobilisations corporelles	4 023 500,00	
- Cession sur immobilisations financières	176 503,26	
Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		624 870,84
- Reprise subvention	608 166,25	
- Sortie subvention	16 704,59	
Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		153 437,69
- Fournisseurs	150 849,44	
- Sinistres assurances	2 338,75	
Divers: montants non significatifs	249,50	
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
TOTAL	5 245 473,97	5 245 473,97

(1) Détailler les montants significatifs.
(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.