

CPH ARCADE-VVV

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

CERTIFIE CONFORME

**RAPPORT DE GESTION
DES COMPTES CONSOLIDES 2025**

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 JUIN 2026

CONTEXTE ET ACTIVITE

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.

En 2025, le Groupe a finalisé son plan stratégique 2026-2030 baptisé « Résonance 2030 ». Sa construction a impliqué activement les parties prenantes internes et externes. Ce nouveau plan réaffirme l'identité du Groupe, sa vision, son ambition. Il vise à promouvoir un autre modèle d'habitat et à consolider notre modèle pour un groupe robuste. 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.

Le fort ralentissement de l'inflation en 2024 a permis la baisse du taux du livret A à 2 reprises passant ainsi de 3 % au 1^{er} janvier à 1,7 % au 31 décembre 2025. Cette situation a permis d'alléger la charge financière dans la mesure ou la majorité de la dette est indexée sur le taux du Livret A. En revanche, les taux à long terme sont restés à un niveau élevé rendant difficile la cession d'actifs à des personnes physiques, et le marché immobilier est resté très dégradé avec un niveau de ventes de logements historiquement bas.

Dans ce contexte, le dynamisme du Groupe s'est matérialisé par la croissance des produits de ses activités de presque **4 %**, pénalisé par l'activité promotion dont les produits baissent de 10 %, mais tiré par l'activité locative. Le résultat net s'élève à **39 M€**, en progression par rapport à 2024 (28 M€) et le ratio d'autofinancement Hlm progresse également passant de 10 % en 2024 à 13 % en 2025.

Les sociétés du pôle social du Groupe ont continué à produire des logements (**3 724** logements livrés en 2025) 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 (**1,1 Md€** d'investissements dans les territoires).

Le patrimoine des sociétés du pôle social du Groupe s'élève aujourd'hui à **195 164** logements ou équivalents. Les entités du pôle social ont attribué **13 284** logements en 2025 afin de répondre aux besoins des ménages, notamment les plus modestes, et logent **364 000** personnes. L'effectif du pôle social du Groupe est désormais de **3 063** collaborateurs.

RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE

➤ Périmètre de consolidation

Il est rappelé que la SA d'Hlm CPH ARCADE-VYV est la société consolidante et qu'au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation comprend :

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

Au titre de l'année 2025, il est à constater les variations de périmètre suivantes :

- 9 sociétés civiles de construction-vente sont entrées dans le périmètre de consolidation.
- La SCIC d'Hlm Kremlin-Bicêtre Habitat a été absorbée par la SCIC d'Hlm Logial-COOP le 31 décembre 2025.
- 10 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 et les méthodes de consolidation suivantes :

- Sans faire évoluer sa propre participation, la Société a pris le contrôle de la SCIC d'Hlm Logipostel qui est dorénavant intégrée globalement.
- La SCIC d'Hlm Aiguillon Est est passée d'une mise en équivalence à une intégration globale.

➤ 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.

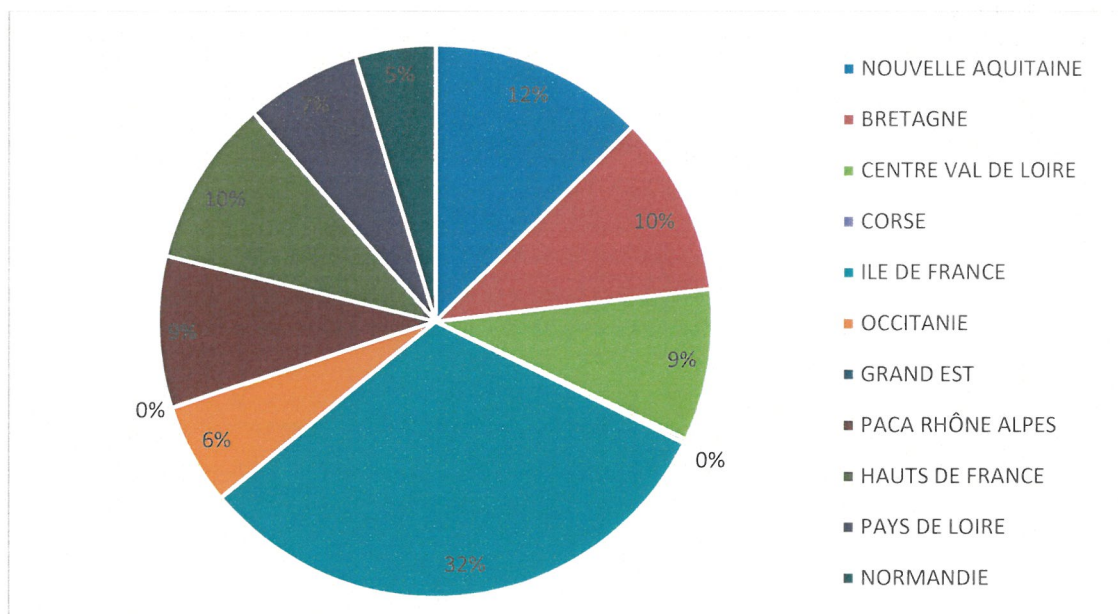
➤ Gestion du patrimoine

Les entités intégrées, par mise en équivalence, sont :

- La Maison Pour Tous
- COO.Pairs
- COO.Efficience
- SCCV Drancy 47 marceau

Les revenus locatifs consolidés n'intègrent donc pas les loyers de ces entités et s'élèvent à **818 M€**.

La répartition géographique de ces revenus est la suivante :



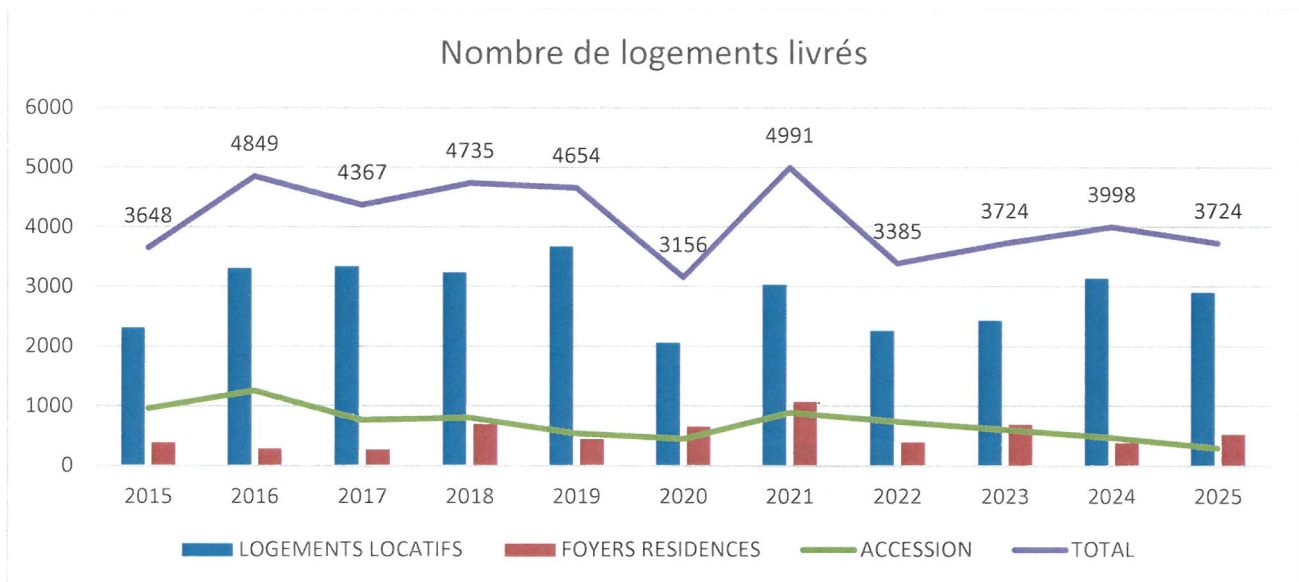
Dans le contexte actuel, les évolutions sur les principaux indicateurs de gestion locative sont les suivantes :

- Le taux de recouvrement s'améliore légèrement pour s'établir à **98,1 %** (contre 97,9 % en 2024).
- Le taux de rotation est en légère baisse avec un niveau de **6,7 %** (contre 7,2 % en 2024).
- Compte tenu de la tension existante sur l'offre potentielle de logements, le taux de vacance commerciale s'améliore à **1 %** (contre 1,07 % en 2024).
- Le pourcentage d'allocataires APL s'établit à 45,3 %, contre 45 % en 2024.
- L'indice de satisfaction reste proche de 80 % (contre 80,7 % en 2024), 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 très dépendante du Livret A dont le taux a entamé une baisse en 2025, s'améliore et s'élève à **- 26 M€** (contre - 31 M€ en 2024). Ce même résultat intègre, par ailleurs, les différents prélèvements spécifiques au milieu Hlm, à savoir la réduction de loyer de solidarité (RLS) pour **24 M€**, le supplément de loyer de solidarité (SLS) pour **4,9 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 depuis 2024. Le marché de l'immobilier neuf a continué son recul en 2025, avec une chute des ventes de 20 % au 3^{ème} trimestre selon la FPI qui alerte « depuis 2021, chaque année est pire que la précédente ». Parallèlement le nombre de mises en vente de logements au cours du 3^{ème} trimestre a continué de baisser par rapport à l'année précédente pour atteindre un plancher depuis la création de l'observatoire de l'immobilier (9.962 logements). Seul point positif, l'augmentation du nombre de permis délivrés, mais compte tenu de la faible demande, on peut s'interroger sur la concrétisation de ces projets. Cette morosité se reflète dans le chiffre d'affaires de l'activité accession sociale qui s'élève à **99,8 M€**, en baisse de 10 % par rapport à 2024 (111,4 M€). Cette baisse se traduit dans la rentabilité de l'activité, qui présente un résultat à l'équilibre (0 M€), en baisse de 2 M€ par rapport à 2024 (2 M€).



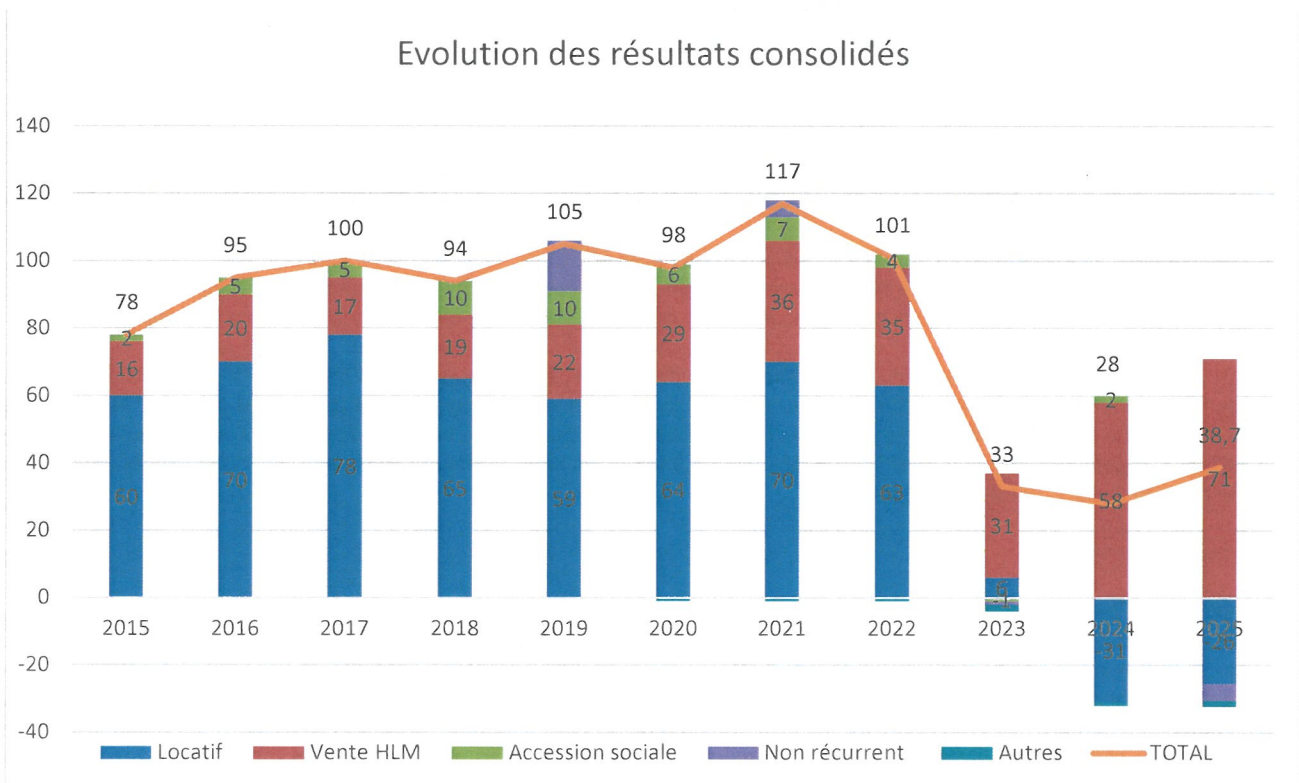
➤ Vente de patrimoine

En 2025, **1 528** logements ont été vendus (contre 892 en 2024). Cette hausse intègre notamment les ventes en bloc. Ces ventes, qui concernent moins de 1 % du patrimoine du périmètre de consolidation, ont généré une contribution au résultat de **71 M€**, en hausse de 13 M€ par rapport à 2024.

Le produit de la vente de patrimoine est entièrement réinvesti.

➤ Synthèse de l'analyse des résultats

(en millions d'euros)



➤ Bilan consolidé

(en millions d'euros)

ACTIF	2025	2024	Variation	PASSIF	2025	2024	Variation
Immobilisations locatives	10 432	10 074	358	Capital et réserves	2 176	2 145	32
Autres immobilisations	102	72	30	Résultat	39	28	10
Immobilisations financières	51	53	-2	Situation nette	2 215	2 173	42
ACTIF IMMOBILISE	10 585	10 199	386	Subv Investissement & autres FP	1 145	1 114	31
Stocks	137	172	-35	FONDS PROPRES	3 360	3 287	73
Clients	165	157	8	Provisions	126	103	22
Autres créances	323	317	5	Dettes financières locatives	7 701	7 346	355
Trésorerie	488	506	-18	Dettes financières accession	61	126	-65
Comptes de régularisation	10	10	1	Autres dettes	366	373	-7
TOTAL	11 708	11 361	347	Comptes de régularisation	94	125	-32
				TOTAL	11 708	11 361	347

Le total du bilan augmente de 347 M€, s'élevant à **11 708 M€**, essentiellement due à l'augmentation du patrimoine (immobilisations locatives). La baisse de l'activité accession se matérialise par la baisse des stocks et des dettes financières associées.

Enfin, la trésorerie nette des concours bancaires est en hausse de 14 M€, pour s'établir à **346 M€**.

La marge brute d'autofinancement 2025 s'élève à **266 M€**, en hausse par rapport à 2024 (224 M€).

L'autofinancement Hlm s'établit, quant à lui, à **108 M€** (73 M€ en 2024), soit **13 %** des revenus locatifs consolidés. La hausse constatée est amplifiée par l'accroissement des remboursements d'emprunts lié au mécanisme de la double révisabilité des financements de la Caisse des Dépôts et Consignations.

➤ 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 n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, 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. Toutefois, la baisse du taux du livret A depuis le 1^{er} février 2025 a redonné des marges de manœuvre dont la pérennité va dépendre de l'évolution du contexte géopolitique actuel.

➤ 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 Arcade-Vyv 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 cela 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 2025, 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

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

Le conseil d'administration du 11 février 2026 a approuvé le lancement des travaux préparatoires à la fusion-absorption d'Antin Résidences par CPH ARCADE-VYV.

Enfin, en début d'année 2026, la SCIC d'Hlm Le Toit Girondin, société du Groupe Soikos, a décidé de rompre unilatéralement les pactes relatifs à la SA d'Hlm Mésolia Habitat, qui liaient ces 2 sociétés au Groupe Arcade-Vyv.



CPH ARCADE-VVY
SA d'Hlm au capital de 27 104 844 €
Siège social : 33 rue DeFrance - 94300 Vincennes
RCS Créteil : 692 002 660

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 16 JUIN 2026
RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

RESOLUTION PROPOSEE

3^{EME} RESOLUTION (affectation du résultat 2025)

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 2025 s'élevant à **1 286 191,97 € (776 186,53 € SIEG et 510 005,44 € hors SIEG)** de la façon suivante :

- Réserve légale : 502 089,33 € (250 028,93 € SIEG et 252 060,41 € hors SIEG)
- Réserve sur cessions immobilières : 133 586,38 € (133 586,38 € SIEG)
- Dividendes : 650 516,26 € (392 571,22 € SIEG et 257 945,03 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèverait donc à 0,93 € 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
2022	945 194,56 €	9,52 €	945 185,04 €	1,36 €
2023	1 216 243,00 €	12,25 €	1.216 230,75 €	1,75 €
2024	1 216 243,00 €	12,25 €	1.216 230,75 €	1,75 €

RESOLUTION ADOPTEE

3^{EME} RESOLUTION (affectation du résultat 2025)

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 2025 s'élevant à **1 286 191,97 € (776 186,53 € SIEG et 510 005,44 € hors SIEG)** de la façon suivante :

- Réserve légale : 502 089,33 € (250 028,93 € SIEG et 252 060,41 € hors SIEG)
- Réserve sur cessions immobilières : 133 586,38 € (133 586,38 € SIEG)
- Dividendes : 650 516,26 € (392 571,22 € SIEG et 257 945,03 € hors SIEG)

Le dividende au titre de l'exercice s'élèverait donc à 0,93 € 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
2022	945 194,56 €	9,52 €	945 185,04 €	1,36 €
2023	1 216 243,00 €	12,25 €	1.216 230,75 €	1,75 €
2024	1 216 243,00 €	12,25 €	1.216 230,75 €	1,75 €

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme
Jérôme Puell
Directeur général délégué
Secrétaire de séance



RAPPORT FINANCIER 2025
GROUPE ARCADE-VYV – POLE HABITAT SOCIAL

Comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2025



CPH Arcade-VYV
33 rue de France, 94300 Vincennes
SIREN : 692 002 660

Bilan consolidé

Fiche 2.1 – Actif

	Exercice 31/12/2025				Exercice 31/12/2024
	Valeur brute	Amortissements	Dépréciations	Net	Net
ACTIF					
Immobilisations incorporelles	112 850	-53 238	-795	58 817	54 290
Frais d'établissements	0	0		0	65
Baux long terme et droits d'usufruit	81 339	-31 625		49 714	45 231
Autres (1)	31 511	-21 613	-795	9 103	8 995
Terrains et constructions	13 535 274	-3 972 406	-36 739	9 532 129	9 218 363
Terrains nus	16 103		-2 082	14 022	12 326
Terrains aménagés, loués, bâtis	1 555 026			1 555 026	1 459 912
Agencements et aménagements de terrains	135	-13		122	10
Constructions locatives (sur sol propre)	10 136 230	-3 354 792	-28 437	6 753 001	6 306 472
Constructions locatives sur sol d'autrui	497 961	-208 897	-219	288 845	532 911
Autres ensembles immobiliers	1 329 818	-408 704		921 114	902 731
Autres immobilisations corporelles	102 675	-38 886	-136	101 653	64 596
Bâtiments et installations administratifs	129 920	-43 942		85 978	51 982
Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	52 755	-36 944	-136	15 675	13 008
Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0			0	0
Immobilisations corporelles en cours	848 878		-7 788	841 111	813 715
Terrains	171 815		-17	171 798	142 100
Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	663 217		-7 750	655 468	669 298
Avances et acomptes versés sur commandes	13 845			13 845	2 318
Immobilisations financières	51 380		-562	50 818	52 495
Participations - Apports, avances	2 128		-201	1 927	1 456
Créances rattachées à des participations	2 362			2 362	2 994
Titres immobilisés (droit de créance)	3 118		-5	3 114	4 010
Prêts participatifs	739		-287	452	444
Autres	11 492		-69	11 422	10 352
Intérêts courus	250			250	186
Titres mis en équivalence	31 291			31 291	33 053
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	14 731 056	-4 106 530	-39 997	10 584 529	10 199 854
Stocks et en-cours	144 237		-7 107	137 130	172 186
Terrains à aménager	4 683		-1 755	2 928	13 481
Immeubles en cours	91 494		-4 321	87 173	94 726
Immeubles achevés	48 060		-1 031	47 029	63 980
Immeubles disponible à la vente	8 809		-820	7 990	10 732
Temporairement loués	38 808			38 808	31 903
Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	191		-190	1	153
Approvisionnements	252		-22	230	21 192
FOURNISSEURS DEBITEURS	10 899		-156	10 750	10 230
Créances d'exploitation	490 977		-76 938	413 739	398 092
Créances clients et comptes rattachés	242 177		-76 938	165 239	157 752
Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	69 158		-47 458	21 700	96 247
Créances sur acquéreurs	56 561		-12	56 549	6 576
Clients - autres activités	5 973		-53	5 920	6 158
Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	27		-28	0	46
Clients douteux ou litigieux	88 243		-29 388	58 854	23 751
Produits non encore facturés	22 216			22 216	24 972
Autres	47 275			47 275	50 424
Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	201 225			201 225	189 916
Créances diverses	67 618		-4 220	63 398	63 454
Sociétés Civiles Immobilières	4 242		-506	3 736	5 266
Groupe, associés et opérations faites en commun et en G.I.E.	8 905			8 905	11 636
Débiteurs divers	51 373		-2 931	48 442	45 810
Opérations pour le compte de tiers	1 829		-173	1 656	538
Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	97			97	89
Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	1 173		-611	562	114
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	330			330	1 887
Disponibilités	487 387			487 387	503 213
Valeur à l'encaissement	4			4	1
Compte au Trésor	6 354			6 354	31 523
Comptes de placement court terme	225 620			225 620	182 838
Intérêts courus à recevoir	3 282			3 282	2 801
Banques, établissements financiers et assimilés	252 120			252 120	286 039
Caisse, régies d'avances et accreditifs	7			7	11
Charges constatées d'avance	9 276			9 276	8 030
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 210 425		-88 415	1 122 010	1 157 092
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 066			1 066	2 761
TOTAL ACTIF	15 942 546	-4 106 530	-128 412	11 707 604	11 359 707

Fiche 2.2 – Passif

	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
PASSIF		
Capital, Dotations et Réserves	1 852 626	1 810 097
Capital	27 316	27 316
Capital (actions simples)	27 105	27 105
Ecart de réévaluation	211	211
Réserves	1 825 310	1 782 781
Réserve légale	11 881	10 938
Réserves consolidées	-608 793	-604 375
Réserves statutaires ou contractuelles	416 649	421 969
Réserves - Activité agréée	9	9
Réserves sur cessions immobilières	481 338	422 153
Réserves diverses	678 815	703 687
Réserves attribuables aux minoritaires	845 410	828 399
Report à nouveau	323 506	334 527
Résultat de l'exercice	38 651	28 222
dont Résultat de l'exercice - Part des minoritaires	7 022	5 851
	<i>Montant brut</i>	<i>Inscrit au résultat</i>
Subventions d'investissement	1 694 908	-592 960
Titres participatifs	43 000	
TOTAL CAPITAUX PROPRES	3 359 730	3 287 431
Provisions pour risque	40 863	27 203
Provisions pour gros entretien	56 042	45 103
Autres provisions pour charges	28 777	30 819
PROVISIONS	125 682	103 125
Dettes financières	7 763 799	7 470 297
Participation des employeurs à l'effort de construction	368 043	355 942
Emprunts obligataires	2 352	1 749
Emprunts auprès des établissements de crédit	6 988 827	6 667 878
Caisse des Dépôts et Consignations	6 278 616	5 970 267
C.G.L.L.S.	42 476	45 472
Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	42 809	38 994
Autres établissements de crédit	624 927	613 145
Dépôts et cautionnements reçus	55 991	54 871
Dépôts de garantie des locataires	55 331	53 661
Redevances (location-accession)	623	1 173
Autres dépôts	37	37
Emprunts et dettes financières diverses	348 586	389 858
Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	13 486	12 480
Autres emprunts et dettes assimilées	74 476	75 040
Intérêts courus	117 282	124 605
Intérêts compensateurs	1 220	1 098
Dettes rattachées à des participations	590	2 319
Concours bancaires courants	141 531	174 316
Dettes d'exploitation	226 041	236 901
Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0	0
Droits des locataires attributaires	0	0
Clients créditeurs	42 389	41 719
Autres clients créditeurs	12 327	13 512
Locataires-Excédents d'acomptes	30 061	28 207
Autres dettes d'exploitation	183 653	195 183
Fournisseurs	67 842	93 693
Fournisseurs de stocks immobiliers	24 846	12 905
Dettes fiscales et sociales	90 964	88 585
Dettes diverses	138 436	136 627
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	112 666	105 100
Versements restant à effectuer sur titres non libérés	2	3
Fournisseurs d'immobilisations	112 665	105 097
Autres dettes diverses	25 769	31 527
Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	1	1
Sociétés Civiles Immobilières	3 493	1 291
Groupes Associés opérations faites en commun et en GIE	1 507	7 020
Opérations pour le compte de tiers	3 249	1 783
Opérations d'aménagement	392	
Autres	17 128	21 432
Produits constatés d'avance	93 915	125 328
Au titre de l'exploitation	30 308	37 011
Produits des ventes sur lots en cours	63 452	20 357
Autre produits constatés d'avances	155	67 958
TOTAL DETTES	8 222 191	7 969 151
TOTAL PASSIF	11 707 604	11 359 707

Compte de résultat consolidé

Fiche 3.1 – Charges

CHARGES	Exercice 31/12/2025			Exercice 31/12/2024
	Charges récupérables	Charges non récup.	Total	Total
CHARGES D'EXPLOITATION	-154 732	-911 388	-1 066 120	-1 029 063
Consommations de l'exercice en provenance des tiers	-124 727	-275 630	-400 357	-431 000
Achats stockés	-62 152	-59 229	-121 381	-113 363
Terrains		-9 386	-9 386	-7 988
Approvisionnement	-167	-124	-291	-495
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat		-75	-75	-133
Variation des stocks		-1 215	-1 215	-1 219
Terrains		-1 174	-1 174	-1 244
Approvisionnement		-41	-41	19
Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				5
Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires		-23 627	-23 627	-24 532
Achats de terrains, travaux, frais annexes (opérations d'aménagement)		-53	-53	-80
Achats liés à la production de stocks immobiliers		-18 646	-18 646	-12 267
Achats non stockés de matières et fournitures	-61 985	-7 317	-69 303	-67 868
Services extérieurs	-62 575	-216 401	-278 976	-317 638
Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	-45 883	-24 632	-70 515	-62 705
Redevances de crédit-bail et loyers des baux à long terme		-950	-950	-2 650
Locations	-181	-8 436	-8 617	-6 372
Charges locatives et de copropriétés	-5 333	-3 626	-8 959	-10 118
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	-9 976	-33 983	-43 959	-42 405
Dépenses de gros entretien sur bien immobiliers locatifs	-212	-53 771	-53 983	-53 365
Maintenance	0	-7 068	-7 068	-6 481
Autres travaux d'entretien	-483	-2 308	-2 790	-2 962
Primes d'assurances	-2	-14 043	-14 045	-21 414
Personnel extérieur à l'organisme	-108	-3 110	-3 217	-5 641
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	-337	-27 898	-28 235	-43 883
Publicité, publications, relations publiques		-3 653	-3 653	-7 269
Déplacements, missions et réceptions		-3 490	-3 490	-5 690
Cotisations et prélèvements CGLLS		-12 062	-12 062	-18 270
Redevances		-5 349	-5 349	-11 011
Autres	-62	-12 023	-12 085	-17 401
Impôts, taxes et versements assimilés	-25 764	-99 125	-124 889	-97 682
Sur rémunérations	-348	-11 772	-12 120	-9 168
Taxes foncières	-23	-81 953	-81 976	-52 561
Autres	-25 393	-5 401	-30 793	-35 953
Charges de personnel	-4 241	-154 292	-158 534	-149 506
Salaires et traitements	-3 362	-108 326	-111 688	-102 594
Charges sociales	-879	-45 966	-46 846	-46 912
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		-368 830	-368 830	-336 265
Dotations aux amortissements, et dépréciations		-319 794	-319 794	-301 741
Immobilisations locatives		-267 444	-267 444	-182 255
Autres immobilisations corporelles et incorporelles		-13 126	-13 126	-84 391
Charges d'exploitation à répartir		-97	-97	-195
Dépréciations des immos. Incorporelles et corporelles		-7 328	-7 328	-4 402
Dépréciations des stocks et en-cours		-3 091	-3 091	-3 367
Dépréciations des créances		-28 708	-28 708	-27 132
Dotations aux provisions d'exploitation		-49 036	-49 036	-34 524
Provisions pour gros entretien		-28 828	-28 828	-14 781
Autres provisions		-20 208	-20 208	-19 743
Autres charges de gestion courante		-12 294	-12 294	-13 390
Pertes sur créances irrécouvrables		-9 478	-9 478	-11 845
Redevances et charges diverses de gestion courante		-2 816	-2 816	-1 546
CHARGES FINANCIÈRES		-214 045	-214 045	-227 932
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières		-196	-196	-172
Charges d'intérêts		-212 351	-212 351	-223 959
Intérêts sur opérations locatives - crédit relais et avances		-1 268	-1 268	-2 161
Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		-195 630	-195 630	-205 092
Intérêts compensateurs		-389	-389	-755
Intérêts de préfinancement consolidables		-3 385	-3 385	-4 568
Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers		-3 966	-3 966	-566
Gestion de prêts - Accession		-562	-562	-214
Intérêts sur autres opérations		-7 152	-7 152	-10 603
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		-23	-23	
Autres charges financières		-1 475	-1 475	-3 801
CHARGES EXCEPTIONNELLES		-115 358	-115 358	-68 608
Sur opérations de gestion		-8 932	-8 932	-28 010
Sur opérations en capital		-97 370	-97 370	-36 981
Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis en rebut		-75 706	-75 706	-36 981
Autres charges exceptionnelles		-21 664	-21 664	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		-9 056	-9 056	-4 617
Dotations aux amortissements et dépréciations		-5 030	-5 030	-3 024
Dotations aux provisions		-4 026	-4 026	-1 592
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES ET ASSIMILÉS		-1 529	-1 529	-1 815
TOTAL DES CHARGES	-154 732	-1 242 318	-1 397 050	-1 328 418
TOTAL RESULTAT	-7 267	45 918	38 651	28 222

Fiche 3.2 – Produits

	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
PRODUITS		
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 199 509	1 197 538
<i>Produits des activités</i>	<i>1 146 440</i>	<i>1 087 302</i>
Ventes de terrains lotis	4 523	32 756
Ventes d'immeubles bâtis	90 245	73 756
Ventes de maisons individuelles (CCMI)	3 508	4 991
Ventes d'autres immeubles	1 433	152
Récupération des charges locatives	147 465	148 222
<i>Loyers</i>	<i>818 100</i>	<i>773 877</i>
Loyers des logements non conventionnés	28 669	25 678
Loyers des logements conventionnés	641 155	641 191
Suppléments de loyers	4 891	2 878
Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	87 272	86 159
Logements en location - accession et accession invendus	2 232	2 656
Autres	53 882	15 316
<i>Prestations de services</i>	<i>62 639</i>	<i>47 170</i>
Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)	63	149
Sociétés sous égide	373	1 727
Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	1 389	1 641
Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	19 412	17 021
Syndic de copropriétés	1 060	1 007
Gestion d'immeubles appartenant à des tiers	36 741	17 367
Gestion des S.C.C.C	47	55
Autres prestations de services	3 554	8 203
<i>Produits des activités annexes</i>	<i>18 528</i>	<i>6 378</i>
Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes HLM	12 417	1 173
Autres	6 110	5 205
<i>Production stockée (ou destockage)</i>	<i>-37 173</i>	<i>-29 240</i>
Immeubles en cours	8 563	2 849
Immeubles achevés	-45 736	-32 089
<i>Production immobilisée</i>	<i>18 042</i>	<i>29 497</i>
Immeubles de rapport (frais financiers externes)	7 488	17 125
Autres productions immobilisées	10 554	12 372
<i>Subventions d'exploitation</i>	<i>7 348</i>	<i>38 536</i>
Primes à la construction	14	6
Subventions d'exploitation diverses	6 619	7 497
Subventions pour travaux d'entretien	715	550
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice		30 482
<i>Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions</i>	<i>52 199</i>	<i>50 701</i>
Provisions pour gros entretien	17 870	15 707
Dépréciations de créances	23 005	19 244
Autres reprises	11 323	15 750
<i>Transferts de charges d'exploitation</i>	<i>7 402</i>	<i>13 534</i>
<i>Produits du dispositif de lissage de la CGLLS</i>	<i>305</i>	<i>124</i>
<i>Autres produits</i>	<i>3 651</i>	<i>6 874</i>
<i>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</i>	<i>1 293</i>	<i>209</i>
PRODUITS FINANCIERS	11 358	16 048
<i>De participations</i>	<i>596</i>	<i>1 670</i>
Revenus des actions	122	
Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	376	1 594
Revenus des avances, prêts participatifs et autres	99	76
<i>D'autres immobilisations financières</i>	<i>222</i>	<i>103</i>
Autres	222	103
<i>D'autres créances et valeurs mobilières de placement</i>	<i>9 700</i>	<i>12 669</i>
Autres	671	1 143
<i>Reprises sur dépréciations et provisions</i>	<i>-16</i>	<i>5</i>
<i>Transfert de charges financières</i>	<i>158</i>	<i>446</i>
<i>Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement</i>	<i>27</i>	<i>12</i>
PRODUITS EXCEPTIONNELS	224 834	143 058
<i>Sur opérations de gestion</i>	<i>32 993</i>	<i>47 592</i>
<i>Sur opérations en capital</i>	<i>187 456</i>	<i>90 394</i>
Produits des cessions d'éléments d'actif	136 494	90 394
Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	32 643	
Autres	18 319	
<i>Reprises sur dépréciations et provisions</i>	<i>4 386</i>	<i>5 069</i>
TOTAL DES PRODUITS	1 435 701	1 356 640

Tableau de flux de trésorerie consolidé

Fiche 5.1 - Tableaux de flux de trésorerie

	Exercice 31/12/2025	Exercice 31/12/2024
IV. Flux nets de trésorerie générés par l'activité (I+II+III)	243 959	240 498
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées (I)	256 961	223 912
Résultat net des sociétés intégrées	38 651	28 222
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité :</i>	<i>219 603</i>	<i>195 898</i>
- Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	346 134	283 424
- Reprises aux amortissements, dépréciations et provisions	-33 204	-36 141
- VNC des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés	75 810	40 050
- Produits des cessions éléments d'actifs cédés	-136 494	-91 434
- Quote part des subventions virée au résultat	-32 643	
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence (II)	-1 293	-209
<i>Variation du BFR lié à l'activité (III)</i>	<i>-13 003</i>	<i>16 586</i>
Variation des stocks et en cours	41 488	19 573
Variation des clients	-7 179	22 593
Variation des autres actifs d'exploitation	-168	-14 388
Variation des dettes d'exploitations	-16 429	17 187
Variation des autres actifs débiteurs	-1 060	-10 099
Variation des autres dettes créditeurs	-29 654	-18 280
V. Flux nets de trésorerie générés par l'investissement	-602 118	-627 167
Acquisition d'immobilisations	-737 853	-716 497
Produit de cession d'immobilisations, net d'impôt	136 479	92 102
Variation des immobilisations financières brutes	-258	-1 082
Incidence des variations de périmètre	-423	-1 580
Autres flux	-62	-110
VI. Flux nets de trésorerie générés par le financement	373 552	370 000
Dividendes versés aux actionnaires de l'entité combinante / consolidante	-2 276	-1 275
Dividendes versés aux minoritaires des entités intégrées		-774
Augmentation de capital	1 227	1 789
Augmentation des subventions d'investissement	63 523	54 991
Emissions d'emprunts	643 084	658 229
Remboursements d'emprunts	-332 664	-344 872
Autres flux liés aux opérations de financement	657	1 912
Incidences liées aux changements de méthode		38 412
Variation de trésorerie nette	15 393	21 743
VI. Trésorerie d'ouverture	330 785	309 041
VII. Trésorerie de clôture	346 186	330 785
Variation de trésorerie (VII-VI)	15 393	21 743

Au 31 décembre 2025, le montant de la trésorerie passive s'élève à 141 531 milliers d'euros. Ce montant fait partie de la trésorerie de clôture présentée dans ce tableau.

Annexe aux comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2025

Introduction

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

- 15 ESH
- 14 coopératives
- 1 association
- 8 structures de mutualisation
- 79 sociétés de construction-vente

1. Faits significatifs de l'exercice

1.1. Activité et évolution des opérations

Le Groupe a livré 3 724 nouveaux logements et mis en chantier 4 631 logements nouveaux.

Le patrimoine s'élève aujourd'hui à 195 164 logements ou équivalents.

Le Groupe a attribué 13 284 logements afin de répondre aux besoins des ménages notamment les plus modestes et loge dorénavant plus de 364 000 personnes.

L'effectif du Groupe est de 3 063 collaborateurs.

Enfin, le résultat consolidé s'élève à 39 M€, contre 28 M€ en 2024, un résultat dont la hausse est la conséquence directe de l'évolution du taux du Livret A et de son impact sur les charges financières supportées par les entreprises du pôle social du Groupe. Le résultat financier s'améliore de 9 millions sur la période, impact compensé par une baisse de 10 millions du résultat d'exploitation et une hausse de 11 millions du résultat exceptionnel qui ramène la hausse du résultat net à 10 millions entre 2024 et 2025.

1.2. Autres événements marquants de l'exercice

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

En 2025, le groupe a finalisé son plan stratégique 2026-2030 baptisé « Résonance 2030 ». Sa construction a impliqué activement les parties prenantes internes et externes. Ce nouveau plan réaffirme l'identité du groupe, sa vision, son ambition. Il vise à promouvoir un autre modèle d'habitat et à consolider notre modèle pour un Groupe robuste. 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.

Le fort ralentissement de l'inflation en 2024 a permis la baisse du livret A à 2 reprises passant ainsi de 3% au 1er janvier à 1.7% au 31 décembre 2025. Cette situation a permis d'alléger la charge financière dans la mesure où la majorité de notre dette est indexée sur le taux du Livret A. En revanche les taux long terme sont restés à un niveau élevé rendant difficiles la cession d'actifs à des personnes physiques et le marché immobilier est resté très dégradé avec un niveau de ventes de logement historiquement bas.

Dans ce contexte, le dynamisme du Groupe s'est matérialisé par la croissance des produits de ses activités de presque 4 %, pénalisé par l'activité promotion dont les produits baissent de 10 % mais tiré par l'activité locative. Le résultat net s'élève à 39 M€, en progression par rapport à 2024 (28 M€) et le ratio d'autofinancement HLM progresse également passant de 10% en 2024 à 13% en 2025.

Les sociétés du pôle social du Groupe ont continué à produire des logements (3 724 logements livrés en 2025) 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. Cet ensemble représente 1.1 Md€ d'investissements dans les territoires en 2025.

2. Principes comptables et règles de consolidation

2.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés sont établis selon le référentiel comptable français, le règlement ANC 2020-01.

Changement de présentation des comptes consolidés

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

- Une présentation plus détaillée des éléments d'actifs, de passifs, telle qu'imposée par les fiches 2.1 – Actif et 2.2 – Passif de l'annexe 1 à l'arrêté du 3 décembre 2025
- Une présentation plus détaillée et séparée des charges et des produits, telle qu'imposée par les fiches 3.1 – Charges et 3.2 – Produits de l'annexe 1 à l'arrêté du 3 décembre 2025
- Une présentation du montant de récupération des charges locatives au niveau de la fiche 3.2 – Produits pour un montant de 148 012 K€, présenté antérieurement en diminution des produits d'exploitation, au niveau de l'agrégat « Chiffres d'affaires net » et entraînant une augmentation des produits d'exploitation et des charges d'exploitation du même montant
- Une présentation du résultat des sociétés mises en équivalence au niveau des produits d'exploitation pour un montant de 209 K€, antérieurement présenté sur une ligne distincte du compte de résultat après les impôts sur les bénéfices

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

BILAN 2024

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

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024
Capital		27 105
Réserves		2 117 519
Dont réserves des intérêts minoritaires		541 265
Résultat		28 222
Dont résultat des intérêts minoritaires		5 850
Situation nette	Note 11	2 172 846
Subventions d'investissement b.c.a.f.		1 071 171
Autres fonds propres		43 414
Capitaux propres		3 287 431
Provisions pour gros entretiens		45 103
Provisions pour risques et charges		58 023
Provisions pour risques et charges	Note 12	103 126
Emprunts activité locative	Note 13	7 339 802
Emprunts activité accession	Note 13	126 140
Emprunts activité concession	Note 13	4 356
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	Note 14	148 316
Dettes fiscales et sociales	Note 14	88 585
Dettes sur immobilisations	Note 14	105 100
Autres dettes	Note 14	31 526
Dettes		7 848 824
Produits constatés d'avance	Note 14	115 326
TOTAL		11 359 707

COMPTE DE RESULTAT 2024 :

En milliers d'euros	Notes	31/12/2024
Produits d'opérations de promotion		113 383
Loyers		773 877
Produits d'exploitation bancaire		18 028
Autres prestations		33 793
Chiffres d'affaires net	Note 15	939 081
Production stockée	-	29 240
Production immobilisée		29 497
Subvention d'exploitation et d'investissement		38 536
Reprises sur amortis. et prov. transf. de charges		64 235
Autres produits		6 998
Produits d'exploitation		1 049 107
Charges sur opérations de promotion		81 846
Variation stock promotion	-	10 265
Travaux sur immeubles de rapport		105 212
Autres achats et charges externes		107 206
Impôts, taxes et versements assimilés		97 682
Salaires et traitements	Note 16	102 594
Charges sociales	Note 16	46 912
Dotation aux amortissements		274 609
Dotation aux provisions pour gros entretien		14 781
Dotation aux provisions sur créances clients		27 132
Autres dotations aux provisions		19 743
Autres charges		13 390
Charges d'exploitation		880 843
Résultat d'exploitation		168 264
Produits financiers de placement		15 597
Reprise sur provisions et transfert de charges		451
Produits financiers		16 048
Dotations financières		172
Intérêts et charges financières		227 759
Charges financières		227 932
Résultat financier	Note 17	- 211 884
Sur opération de gestion		47 592
Sur opération en capital		90 394
Reprise sur provisions et transfert de charges		5 069
Produits exceptionnels		143 055
Sur opération de gestion		28 010
Sur opération en capital		36 981
Dotations exceptionnelles aux amortissements		4 617
Charges exceptionnelles		69 608
Résultat exceptionnel	Note 18	73 447
Impôts sur les bénéfices	Note 19	- 1 814
Résultat des sociétés mises en équivalence	Note 4	209
Résultat net		28 222
Résultat net - Part Groupe		22 372
Résultat net - Part des Minoritaires		5 850

TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE 2024

En milliers d'euros

2024

Résultat net total des sociétés consolidées	28 222
Elimination des amortissements et provisions	247 283
Elimination des plus ou moins values de cession	- 51 384
Elimination de la quote-part de résultat des mises en équivalence	- 209
Total marge brute d'autofinancement	223 912
Variation du BFR lié à l'activité	16 586
Flux net généré par l'activité	240 498
Acquisition d'immobilisations	- 716 497
Cession d'immobilisations	91 020
Incidence des variations de périmètre	- 1 690
Total flux net lié aux opérations d'investissement	- 627 166
Dividendes versés par la société mère	- 1 275
Dividendes versés aux minoritaires	- 774
Augmentations (réductions) de capital	1 789
Subventions d'investissements reçues	54 991
Emissions d'emprunts	658 229
Remboursements d'emprunts	- 342 960
Total flux net lié aux opérations de financement	369 999
Incidences liées aux changements de méthode de consolidation et autres opérations	38 412
Variation de trésorerie	21 743
Trésorerie d'ouverture	309 041
Trésorerie de clôture	330 785

2.2. Modalités de consolidation

2.2.1. Méthodes de consolidation

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

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

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

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

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

- Le total du bilan est inférieur à 750 K € ;
- La valeur du stock est inférieure à 500 K € ;
- Aucune provision est constatée.

La quote-part des résultats de ces sociétés est prise en compte dans la ligne « Résultats sur opérations sur sociétés transparentes » du compte de résultat.

2.2.2. Devise de consolidation et date de clôture

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

Les états financiers consolidés du groupe ainsi que les notes aux états financiers sont présentés en milliers d'euros. Ils ont été préparés sur la base des comptes sociaux de chaque société.

Toutes les sociétés consolidées clôturent leurs comptes le 31 décembre.

2.3. Méthodes et règles d'évaluation

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

Les comptes consolidés respectent les principes suivants :

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

Des méthodes de référence prévues par le règlement n°2020-01 de l'ANC une, est applicable au Groupe :

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

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

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

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

A chaque clôture, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Le cas échéant, les opérations immobilières présentant des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées.

2.3.2.Stocks et en-cours de production

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

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

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

2.3.3.Provisions pour dépréciation des stocks

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

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

2.3.4.Créances

Créances sur vente en l'état futur d'achèvement

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

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

Autres créances

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

2.3.5.Provisions pour risques et charges

La réglementation en vigueur autorise la constitution de provisions pour risques et charges lorsque leur objet est nettement précisé, lorsque des événements initiés au cours de l'exercice rendent probables les

risques encourus et lorsqu'elles respectent les critères de comptabilisation des passifs et de constitution des provisions fixés par le Plan Comptable Général.

Provisions pour risques

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

2.3.6. Produits constatés d'avance

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

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

2.3.7. Valeurs Mobilières de Placement (VMP) et disponibilités

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

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

2.3.8. Impôts différés

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

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

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

2.3.9. Engagements de retraite

Les engagements sont déterminés à partir de l'indemnité de départ à la retraite prévue par la convention collective. Cette provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis au moment du départ à la retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette provision a fait l'objet d'harmonisation de méthodologie lors de la consolidation et tient compte de la législation actuelle et de la réforme des retraites.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

La provision correspondante figure au passif dans le poste « provisions pour risques et charges ».

2.3.10. Homogénéité et retraitements

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

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

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

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

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

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

2.3.11. Informations sectorielles

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

Intérêts compensateurs

En vertu de l'article L351-2-2 du CCH, conformément à l'article 38 de la loi N°94624 du 21 juillet 1994, certains emprunts PLA-CDC comportent des intérêts dont le paiement est reporté au-delà de la vingtième année, bien qu'ils soient encourus dans les premières années des contrats.

Les SA d'HLM sont autorisées à inscrire ces montants en charges différées.

En cas de remboursements anticipés de ces emprunts, le paiement des intérêts reportés doit être effectué avant la date prévue initialement.

Immeubles de rapport

Les durées et les taux d'amortissement sont conformes à la nouvelle réglementation comptable. Elles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production.

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

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

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

Le groupe apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

Conformément au principe de prudence, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée.

Créances d'exploitation

Les règles de détermination de la dotation aux provisions pour créances douteuses sont conformes aux réglementations HLM.

La dépréciation des créances douteuses de plus d'un an ou sur clients partis est totale.

Pour les autres créances, la dépréciation est calculée sur une méthode statistique réalisée par l'Union Sociale pour l'Habitat. Elle est issue de données tirées de plusieurs organismes au niveau HLM. Les taux de provisionnement sont détaillés par région.

Réserves et résultats consolidés

La distribution des dividendes et des réserves est très strictement limitée par les dispositions légales du code de la construction et de l'habitation dans les sociétés HLM.

En effet, la distribution des bénéfices ne peut excéder un pourcentage de la valeur nominale des actions (taux du livret A majoré de 1.5 points pour les sociétés anonymes d'HLM).

En outre, en cas de liquidation d'une société d'HLM, la fraction de l'actif revenant aux actionnaires après paiement du passif et remboursement du capital ne peut excéder la moitié du capital social ; la part d'actif excédentaire devant être attribuée soit à un ou plusieurs organismes HLM.

Intérêts minoritaires

Du fait des particularités juridiques définies ci-dessus, la quote-part des minoritaires dans le partage des capitaux propres consolidés n'est pas représentative du patrimoine qui leur est attribuable.

Subventions d'investissement reçues

Selon les règles comptables en vigueur, les subventions sont comptabilisées en capitaux propres pour le montant accordé dès que la décision est notifiée.

Les reprises de subventions sont inscrites en produits exceptionnels, conformément à l'arrêté du 8 décembre 2023 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée

2.4. Traitement de l'écart de première consolidation

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

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

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

2.5. Périmètre de consolidation

Le périmètre de consolidation déterminé en application des modalités exposées au § 2.1 et 2.2 s'établit comme suit :

- Tableau exhaustif du Périmètre : (Voir annexe N°1)
- Variation du périmètre au cours de l'exercice :

Sont entrées dans le périmètre de consolidation :

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

Ont changé de méthode d'intégration :

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

Ont fusionné :

- La société absorbante LOGIAL-COOP et la société absorbée COOP KREMLIN BICETRE HABITAT.

Sont sorties du périmètre de consolidation :

- SCCV BESSANCOURT ZAC MEUNIER ILOT 9,
- SCCV ACHERES STALINGRAD,
- SCCV MANTES LA VILLE RUE DES PRES
- SCCV LINAS BAS SABLONS,
- SCCV COURNEUVE RAVEL,
- SCCV BEZIERS - QUAI PORT NEUF,
- SCCV CHATEAUNEUF LES MARTIGUES ROMARINS,
- SCCV SANARY CONFERENCE BRS,
- SCCV PLONEOUR LANVER - DIOTIS,
- SCCV ORLEANS LES JACINTHES.



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS PERRET



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 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

Grant Thornton
Société par actions simplifiée d'expertise comptable et
commissariat aux comptes
Capital de 2 297 183 euros – RCS Nanterre 632 013 843

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 2025

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 2025, 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 2025 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.

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

Levallois-Perret, le 13 mai 2026

Grant Thornton

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2026

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

Signed by:
Christine PHE
07BA38AF78F6438...

Christine PHE

Associée

DocuSigned by:
Christian BANDE
4801CF480A414CE...

Christian BANDE

Associé