



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



Comptes sociaux

Exercice clos le 31/12/2025



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



2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte		ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
			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	COMPTES DE CAPITAUX					0,00	0,00
	109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					1 063 088,42	1 160 931,28
	201	Frais d'établissement	0,00	0,00	0,00		0,00
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	1 961 546,50	985 723,69	975 822,81		1 009 457,92
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	1 580 231,16	1 492 965,55	87 265,61		151 473,36
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				150 082 733,44	143 323 564,25
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	37 193 442,75	0,00	37 193 442,75		35 256 574,34
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	165 749 161,57	57 858 533,17	107 890 628,40		102 862 002,49
	214 (sauf 21415, 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	9 147 910,21	4 256 498,39	4 891 411,82		5 095 122,29
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	798 001,52	737 281,62	60 719,90		63 027,15
	215-218	Instal. techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	259 207,33	212 676,76	46 530,57		46 837,98
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobiliisations corporelles en cours				4 821 596,25	10 464 556,21
	2312	Terrains	1 160 823,30	0,00	1 160 823,30		1 886 470,75
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	3 881 244,59	220 471,64	3 660 772,95		8 578 085,46
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)					128 837 204,33	128 679 176,09
	261-266-2675-2676	Participations - Apports, avances	88 268 356,86	1 056 824,62	87 211 532,24		86 780 686,89
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	40 000 000,00	0,00	40 000 000,00		40 000 000,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	1 625 672,09	0,00	1 625 672,09		1 898 489,20
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
	TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)		351 625 597,88	66 820 975,44	284 804 622,44	284 804 622,44	283 628 227,83
S T O C K S E N C O U R S	STOCKS ET EN-COURS					0,00	0,00
	31 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	31 (OHLMI)/ 38(SEM)	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles achevés :					
		Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	35 sauf 358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	32		0,00	0,00	0,00		0,00
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	675 603,64	0,00	675 603,64	675 603,64	167 296,05
A C T I F C I R C U L A N T	CREANCES D'EXPLOITATION					3 601 178,91	3 888 128,81
	Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)						
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	1 312 629,25	51 165,00	1 261 464,25		1 130 465,56
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413 et 414	Clients - autres activités	21 877,34	0,00	21 877,34		49 705,20
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	1 531 087,37	1 189 141,31	341 946,06		278 230,73
	418	Produits non encore facturés	393 575,19	0,00	393 575,19		798 168,72
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	415 060,77	0,00	415 060,77		156 791,47
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	1 167 255,30	0,00	1 167 255,30		1 474 767,13
	CREANCES DIVERSES (3)					9 213 870,71	13 064 540,62
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	136 285,89	0,00	136 285,89		327 741,50
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	8 862 373,19	0,00	8 862 373,19		12 624 199,83
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	206 524,09	0,00	206 524,09		14 828,09
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	303,18	0,00	303,18		303,18
	46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	8 384,36	0,00	8 384,36		97 468,02
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	DISPONIBILITES					25 885 083,04	50 825 612,99
C O M P T E S R E G U L E R	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	23 145 083,96		23 145 083,96		17 675 900,95
	5188	Intérêts courus à recevoir	45 349,93		45 349,93		16 666,66
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	2 694 649,15		2 694 649,15		33 133 045,38
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
	486	Charges constatées d'avance	212 205,05		212 205,05	212 205,05	148 998,85
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)		40 828 247,66	1 240 306,31	39 587 941,35	39 587 941,35	68 094 577,32
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)			392 453 845,54	68 061 281,75	324 392 563,79	324 392 563,79	351 722 805,15
			(1) dont droit au bail		0,00		0,00
			(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
			(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		113 870 950,90	112 188 239,06
101-104-105 (sociétés)	Capital		27 104 844,00	27 104 844,00
1011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00
10133-1014	Capital (actions simples)	27 104 844,00		27 104 844,00
10134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
102-103 (OPH)	Dotations		0,00	0,00
102	Dotations	0,00		0,00
103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital	0,00		0,00
106	Reserves		86 766 106,90	85 083 395,06
1061 (sociétés)	Réserve légale	969 852,79		824 905,05
1063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	52 983 165,08		52 983 165,08
1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
10683 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
10685	Reserves sur cessions immobilières	17 108 727,98		15 289 152,81
106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	6 152 982,34		4 333 407,17
10688	Reserves diverses	15 704 361,05		15 986 172,12
106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	1 190 730,76		1 190 730,76
11	Report à nouveau (a)	0,00	0,00	0,00
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
12	Résultat de l'exercice (a)	1 286 191,97	1 286 191,97	2 898 954,84
(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
	dont relevant du SIEG	776 186,53		2 585 339,49
	Montant brut			
13	Subventions d'investissement	37 997 033,93	17 264 042,09	20 732 991,84
			20 732 991,84	21 007 283,05
14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	135 890 134,71	135 890 134,71	136 094 476,95
1671	Titres participatifs	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00
	TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	40 000 000,00	40 000 000,00	40 000 000,00
	TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	175 890 134,71	175 890 134,71	176 094 476,95
15	PROVISIONS		1 017 126,36	551 687,24
151	Provisions pour risques	193 643,58		150 000,00
1572	Provisions pour gros entretien	592 665,00		186 500,60
153-158	Autres provisions pour charges	230 817,78		215 186,64
	TOTAL PROVISIONS (II)	1 017 126,36	1 017 126,36	551 687,24
	DETTES FINANCIERES (1)		137 296 135,85	166 175 591,45
162	Participation des employeurs à l'effort de construction	10 137 309,45		10 051 589,27
163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641	Caisse des Dépôts et Consignations	87 984 511,62		87 151 021,41
1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
1648	Autres établissements de crédit	5 521 668,97		4 146 741,13
165	Dépôts et cautionnements reçus :			
1651	Dépôts de garantie des locataires	810 733,70		799 583,23
1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
1658	Autres dépôts	0,00		0,00
	Emprunts et dettes financières diverses :			
166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	30 742 660,46		30 976 295,46
17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
519	Concours bancaires courants	463 053,90		31 161 344,78
1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	1 636 197,75		1 889 016,17
16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
419	Clients créditeurs		1 332 201,90	1 512 636,13
4195	Locataires-Excédents d'acomptes	1 132 621,87		1 383 282,36
Autres 419	Autres	199 580,03		129 353,77
	DETTES D'EXPLOITATION		3 011 577,56	3 229 611,57
401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	1 700 990,93		2 193 942,32
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	39 035,20		32 270,26
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	1 271 551,43		1 003 398,99
	DETTES DIVERSES		5 701 655,90	3 959 259,63
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	1 158 369,33		1 650 870,67
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	137,03		137,03
	Autres dettes :			
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
454	Sociétés Civiles Immobilières	468 494,06		117 953,28
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	1 728 552,90		446 941,84
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	116 215,97		511 685,58
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	2 229 886,61		1 231 671,23
487	Produits constatés d'avance		143 731,51	199 542,18
4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	143 731,51		199 542,18
4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	TOTAL DES DETTES (III)	147 485 302,72	147 485 302,72	175 076 640,96
477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
	TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	324 392 563,79	324 392 563,79	351 722 805,15
	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.			
	(1) Dont à plus d'un an		132 686 870,74	126 427 680,30
	à moins d'un an		4 609 265,11	39 747 911,15

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

 3.1.1 Charges
 Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		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)			21 792 665,68		21 431 520,99	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			10 879 592,41		10 044 276,02	
601	Achats stockés :						
602	Terrains						
607	Approvisionnements						
603	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
6031	Variation des stocks :						
6032	Terrains						
6037	Approvisionnements						
604	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
6053 (SEM)	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
Autres 605-608	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
606	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures	2 459 364,69	44 003,95	2 503 368,64		2 171 966,06	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)	950 127,97	173 578,33	1 123 706,30		968 753,33	
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		28 000,00	28 000,00		28 000,00	
613	Locations		319 585,21	319 585,21		448 029,97	
614	Charges locatives et de copropriétés		80 360,16	80 360,16		158 125,44	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	45 714,92	337 808,43	383 523,35		344 389,26	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs		803 356,52	803 356,52		918 811,20	
6156	Maintenance		344 581,25	344 581,25		252 311,68	
6158	Autres travaux d'entretien		39 596,80	39 596,80		191 106,44	
616	Primes d'assurances		825 772,66	825 772,66		331 126,46	
621	Personnel extérieur à l'organisme		1 680 677,03	1 680 677,03		1 462 748,00	
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		1 131 290,12	1 131 290,12		1 375 136,87	
623	Publicité, publications, relations publiques		12 692,40	12 692,40		18 779,57	
625	Dépacements, missions et réceptions		89 165,04	89 165,04		190 837,73	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS		369 328,00	369 328,00		430 492,00	
6285	Redevances		375 458,99	375 458,99		211 078,75	
Autres comptes 61 et 62	Autres	-5 546,52	774 676,46	769 129,94		542 583,26	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			2 590 909,89		2 697 608,95	
631-633	Sur rémunérations		611,25	215 145,05		297 061,98	
63512	Taxes foncières		1 871 788,90	1 871 788,90		1 920 045,00	
Autres 635-637	Autres	443 375,91	59 988,78	503 364,69		480 501,97	
64	Charges de personnel			2 509 007,10		3 251 708,10	
641-6481	Salaires et traitements	7 850,60	1 722 414,16	1 730 264,76		2 309 677,90	
645-647-6485	Charges sociales	2 365,95	776 376,39	778 742,34		942 030,20	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			5 749 121,76		5 363 867,26	
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		3 902 168,84	3 902 168,84		3 650 030,53	
Autres 6811	Autres immobilisations		351 920,68	351 920,68		312 097,88	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		220 471,64	220 471,64		696 448,78	
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances		407 434,24	407 434,24		303 602,83	
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien		592 665,00	592 665,00		186 500,60	
Autres 6815	Autres provisions		274 461,36	274 461,36		215 186,64	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			64 034,52		74 060,66	
654	Pertes sur créances irrécouvrables		32 278,98	32 278,98		40 376,49	
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		31 755,54	31 755,54		33 684,17	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4 288 824,01		5 303 979,10	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières					1 072 648,82	
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances		60 348,87	60 348,87		152 822,76	
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		2 923 278,26	2 923 278,26		2 840 126,00	
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables		89 453,67	89 453,67		239 628,66	
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		1 204 208,26	1 204 208,26		979 428,82	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières		11 534,95	11 534,95		19 324,04	
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			396 656,17		1 301 891,47	
671	Sur opérations de gestion		108 858,28	108 858,28		174 448,10	
	Sur opérations en capital :			287 797,89		1 127 443,37	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		177 234,25	177 234,25		1 025 885,48	
678	Autres charges exceptionnelles		110 563,64	110 563,64		101 557,89	
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	
	TOTAL DES CHARGES	3 903 864,77	22 574 281,09	26 478 145,86		28 002 778,56	
	Solde créditeur = bénéfice			1 286 191,97		2 898 954,84	
	dont relevant du SIEG			776 186,53		2 585 339,49	
	dont ne relevant pas du SIEG			510 005,44		313 615,35	
	TOTAL GENERAL			27 764 337,83		30 901 733,40	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			86 819,73		124 306,30	
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

 3.2.1 Produits
 Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		21 781 868,69		21 053 410,18	
70 (net de 709)	Produits des activités		20 395 121,38		18 987 451,02	
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	3 878 103,66			3 586 102,97	
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés	9 704 895,29			9 238 112,12	
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers	265 595,45			49 158,82	
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales	1 724 461,82			1 769 945,48	
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres	1 520 442,51			1 343 643,22	
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					
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.	2 694 419,38			2 896 903,33	
Autres 708	Autres	607 203,27			103 585,08	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée		181 447,27		246 628,75	
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)	171 899,66			192 092,41	
721- Autres 722	Autres productions immobilisées	9 547,61			54 536,34	
74	Subventions d'exploitation		161 610,67		150 696,76	
742	Primes à la construction					
743	Subventions d'exploitation diverses	161 610,67			150 696,76	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		912 737,01		1 465 641,52	
78157	Provisions pour gros entretien	186 500,60			113 800,00	
78174	Dépréciations de créances	290 578,13			336 677,60	
Autres 781	Autres reprises	435 658,28			1 015 163,92	
791	Transferts de charges d'exploitation	127 666,59	127 666,59		186 536,53	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	3 285,77	3 285,77		16 455,60	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		3 949 056,16		4 602 849,25	
761	De participations (2)		1 628 283,73		1 411 706,81	
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente	127 849,75			6 049,02	
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres	1 500 433,98			1 405 657,79	
762	D'autres immobilisations financières (2)		1 752 267,34		1 953 313,26	
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres	1 752 267,34			1 953 313,26	
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	431 215,80	431 215,80		497 092,85	
765-766-768	Autres (2)	121 465,09	121 465,09		30 736,33	
786	Reprises sur dépréciations et provisions	15 824,20	15 824,20		710 000,00	
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		2 033 412,98		5 245 473,97	
771	Sur opérations de gestion	932 196,36	932 196,36		267 162,18	
	Sur opérations en capital :		1 101 216,62		4 978 311,79	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif	233 068,50			4 200 003,26	
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice	645 651,83			624 870,84	
778	Autres	222 496,29			153 437,69	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	27 764 337,83	27 764 337,83		30 901 733,40	
	Solde débiteur = perte					
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG					
	TOTAL GENERAL		27 764 337,83		30 901 733,40	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		290 278,52		93 240,84	
	(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 133 586,38 € après déduction des frais liés à ces ventes, pour un montant de 25 532,20€.

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 882 540€ ; 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 3 % en février 2023, puis, en raison de la baisse de l'inflation, a été porté à :

- 2,4 % le 1er février 2025
- 1,7 % le 1er août 2025.

L'impact de la baisse du livret A, qui est une bonne nouvelle pour les ESH, aura principalement un impact dans les comptes 2026 en diminuant les charges financières, améliorant ainsi le résultat d'exploitation de l'entreprise et sa capacité à investir.

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

La Société détient une participation de 11,90 % 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 2025 de Arcade VYV Promotion IDF font apparaître un résultat bénéficiaire de 148 K€ et une situation nette positive des capitaux de 4,1 M€, conduisant la Société à reprendre une quote-part de la dépréciation des titres d'un montant de 16 K€ portant ainsi la dépréciation des titres à hauteur de 1,1 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 31/12/2025 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 des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article Rapport financier 2024 – Groupe Arcade-VYV – Pôle habitat social 9 R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation, sera mise en application à partir du 1er janvier 2026

Par ailleurs, les comptes de l'exercice 2025 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 2025 au 31 décembre 2025.

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 :

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 :

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 Sur foyers livrés avant 1993 Sur foyers livrés depuis 1993	25 ans linéaire 30 ans linéaire 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 2026, 2027 et 2028.

La quote-part de reprise de provision correspondant à la réalisation de travaux éligibles est estimée à 58 224,96 € ; le montant devenu sans objet et repris s'élève à 186 500,60 €.

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 2025 de la société s'élèvent à 83 400€ 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.

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

Au 1er février 2026, le taux du Livret A est passé de 1,70% à 1,50%.

Les Conseils d'Administration des sociétés CPH ARCADE VYV et ANTIN RESIDENCES ont approuvé, respectivement les 11 et 12 mars 2026, le lancement des travaux préparatoires à la fusion absorption d'Antin Résidences par CPH ARCADE-VYV.

3.7 Composition du capital social

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

.

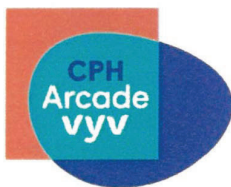
3.8 Tableau de variation des capitaux propres

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	825	145			970
Autres réserves	84 258	1 538			85 796
Report à nouveau					0
Résultat	2 899	-2 899	1 286		1 286
Total situation nette	115 087	-1 216	1 286		115 157
Dividendes		1 216			
Total Distribution		1 216			



Tout savoir sur le Logement santé
groupearcadevyv.fr



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.

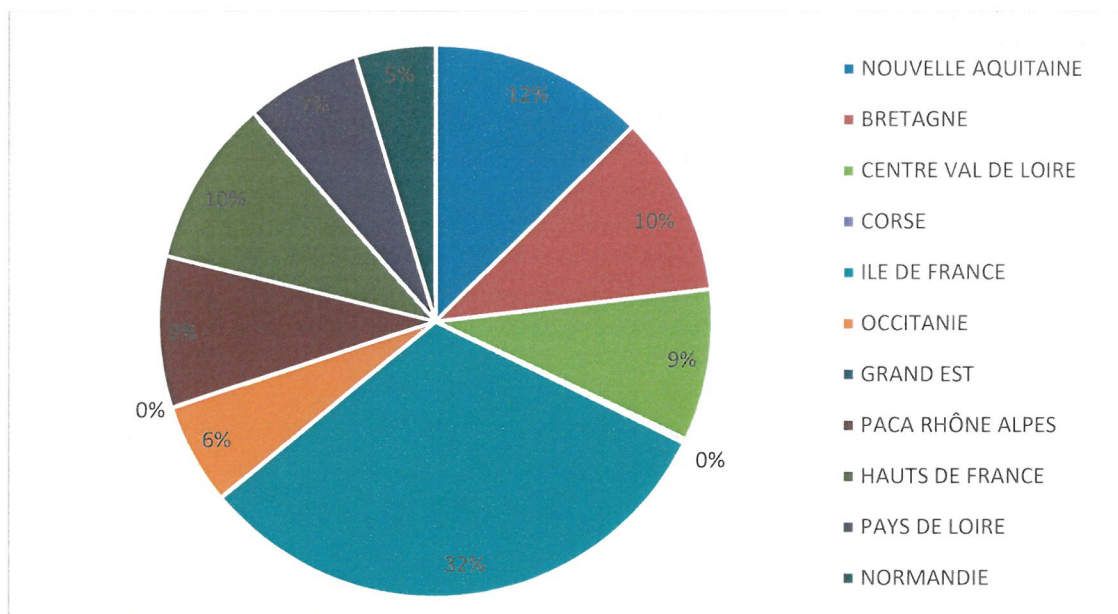
➤ Gestion du patrimoine

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 :



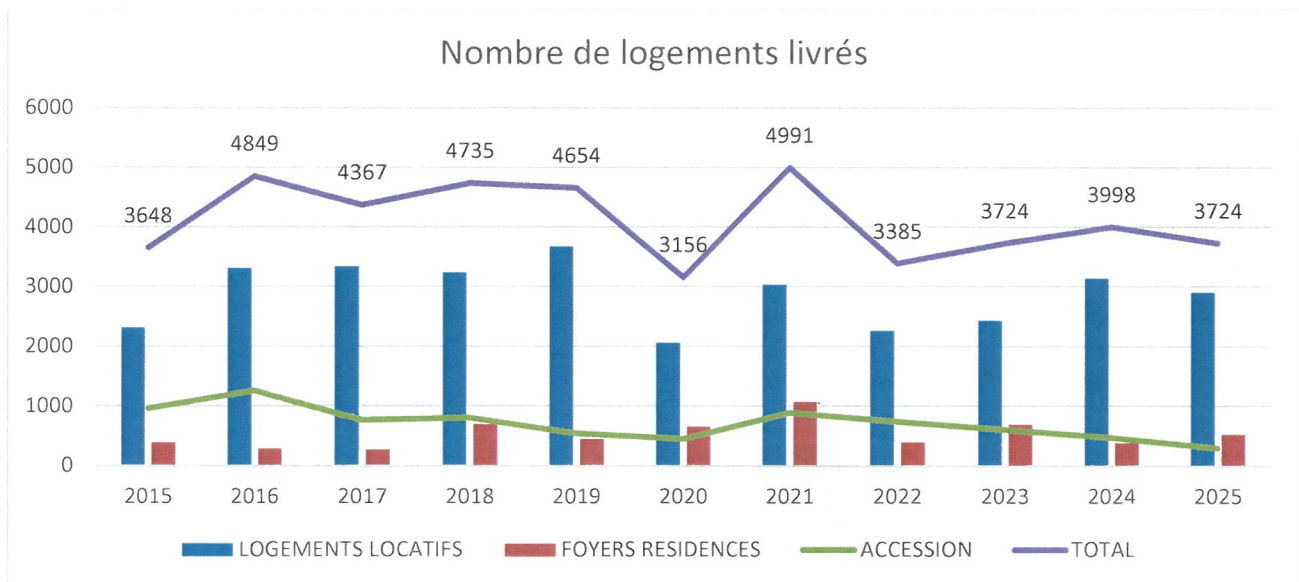
Dans le contexte actuel, les évolutions sur les principaux indicateurs de gestion locative sont les suivantes :

- 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€).



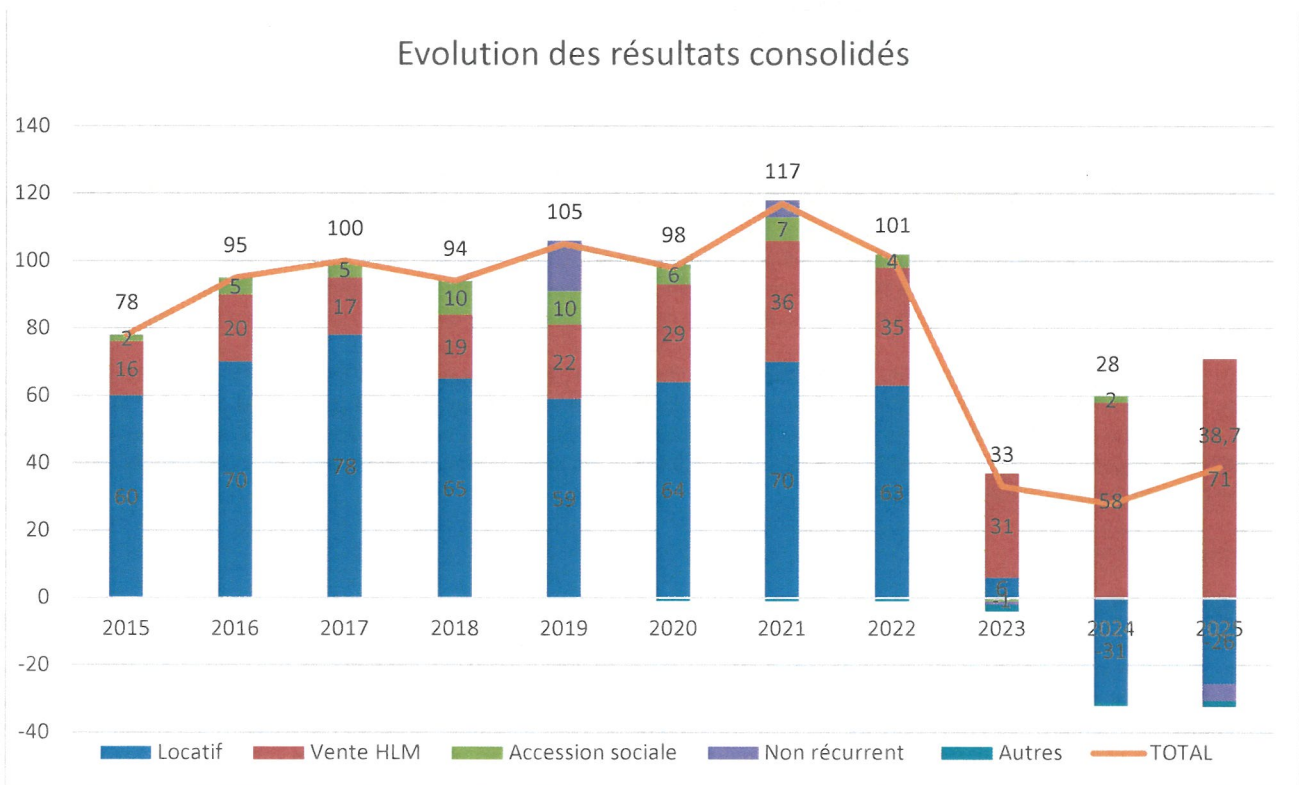
➤ Vente de patrimoine

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.



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:
Said BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

Saïd BENHAYOUNE

Associé

Signed by:
Christine PHE
07BA38AF78F6438...

Christine PHE

Associée

DocuSigned by:
Christian BANDE
4801CF480A414CE...

Christian BANDE

Associé