

CDC HABITAT

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2018

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

SIEGE SOCIAL : 63 RUE DE VILLIERS - 92208 NEUILLY-SUR SEINE CEDEX
TEL : +33 (0) 1 56 57 58 59 - FAX : +33 (0) 1 56 57 58 60

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE
CAPITAL DE 2 510 460,00 EUROS - RCS 67200648300362

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE
TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES
CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

CDC HABITAT

Société anonyme au capital de 893 449 600 €
Siège social : 33 avenue de Pierre Mendès-France 75013 Paris
RCS : RCS Paris B 470 801 168

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2018

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de CDC HABITAT,

I - Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de CDC HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31/12/2018, 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.

II - 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 qui nous sont applicables, sur la période du 01/01/2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III - Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 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 « Immobilisations corporelles » et « Evaluation des immeubles de placement » en page 11 de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces immeubles. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société ;
- La note « Immobilisations financières » en page 11 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation figurant à l'actif du bilan de votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les valeurs d'utilité déterminées et à revoir les calculs effectués par votre société ;
- La note « Provisions relatives aux engagements sociaux » en page 13 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation et à la comptabilisation des avantages au personnel. Nous avons examiné les bases et les modalités de calcul actuariel des avantages au personnel ;
- La note « Provision pour gros entretien » en page 12 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation de cette provision. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société ;

- La note « Instruments dérivés et comptabilité de couverture » en page 14 de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des instruments financiers. Nous avons examiné le dispositif de contrôle relatif au classement comptable et à la détermination des paramètres utilisés pour la valorisation des instruments financiers.

IV – 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 Directoire 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.441-4 du code de commerce.

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

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

V - 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 Directoire.

VI - Responsabilités du commissaire 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. 823-10-1 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 des 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 ;

CDC HABITAT
Comptes Annuels
Exercice clos le
31/12/2018

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent des opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine et à Courbevoie, le 25 avril 2019

Les commissaires aux comptes

**PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT**



FABRICE BRICKER



PIERRE CLAVIE

MAZARS



GILLES MAGNAN



SAÏD BENHAYOUNE

COMPTES ANNUELS 2018

CDC Habitat

CDC Habitat 33 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

Tél : 01 55 03 30 00 - Fax : 01 55 03 30 46 - <https://www.cdc-habitat.com>

Société Anonyme d'Économie Mixte à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 893 449 600 euros

Activité : gestion, transaction, syndic - Garant financier : Crédit Agricole - 12 Place des États-Unis - CS 70052 - 92547 Montrouge Cedex.

RCS Paris : 470 801 168 - n° de Siret : 470 801 168 02486 - code APE 6820 A

TABLE DES MATIERES

1. BILAN ACTIF	4
2. BILAN PASSIF.....	5
3. COMPTE DE RESULTAT	6
4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE	7
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS.....	8
5.1 Faits caractéristiques de l'exercice.....	8
5.1.1 Evolution du capital	8
5.1.2 Evolution des titres de participation	8
5.1.3 Evolution du parc.....	8
5.1.4 Perspectives 2019.....	9
5.2 Règles et méthodes comptables	10
5.2.1 Immobilisations incorporelles	10
5.2.2 Immobilisations corporelles	11
5.2.3 Evaluation des immeubles de placement.....	11
5.2.4 Immobilisations financières	11
5.2.5 Stocks.....	11
5.2.6 Valeurs mobilières de placement	12
5.2.7 Provisions sur les actifs.....	12
5.2.8 Subventions d'investissements	12
5.2.9 Provision pour gros entretien	12
5.2.10 Règlementation amiante	13
5.2.11 Provisions relatives aux engagements sociaux	13
5.2.12 Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense.....	13
5.2.13 Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc CDC Habitat	13
5.2.14 Logements domaniaux	14
5.2.15 Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)	14
5.2.16 Garantie de rachat et de relogement pour l'accession	14
5.2.17 Engagement hors bilan	14
5.2.18 Instruments dérivés et comptabilité de couverture	14
5.3 Changement de méthodes comptables	14
5.4 Consolidation.....	15
6. NOTE AUX COMPTES	16
6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles.....	16
6.2 Immobilisations financières	17
6.3 Stocks	17
6.4 Etat des créances	18
6.5 Variation dépréciations de l'actif circulant.....	18
6.6 Valeurs mobilières de placement	18
6.7 Disponibilités	19
6.8 Charges constatées d'avance	19
6.9 Capital social	20
6.10 Subventions d'investissement.....	21
6.11 Provisions pour risques et charges	22
6.12 Emprunts et dettes financières	23
6.13 Etat des dettes	24
6.14 Produits constatés d'avance.....	24
6.15 Décomposition du résultat	25
6.16 Décomposition du résultat d'exploitation.....	26
6.17 Décomposition du résultat financier	27
6.18 Décomposition du résultat exceptionnel	27
7. AUTRES INFORMATIONS	28
7.1 Liste des filiales et participations	28

7.2	Entreprises liées et participations	29
7.3	Effectif moyen	29
7.4	Indemnités de départ en retraite	30
7.5	Honoraires des Commissaires aux comptes.....	30
7.6	Rémunérations versées aux dirigeants	30
7.7	Ventilation de l'impôt	31
7.8	Emprunts garantis par des suretés réelles.....	31
7.9	Tableau des engagements financiers	32
7.10	Tableau des couvertures de taux	32
7.11	Tableau de la couverture de dette	32
7.12	Affectation du mali de fusion	33
7.13	Evènements post clôture	33

1. BILAN ACTIF

ACTIF (en millions €)	Notes	Au 31/12/2018		Au 31/12/2017	
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)		200.0		200.0	300.0
Immobilisations incorporelles	6.1	608.3	303.7	304.6	326.8
Immobilisations corporelles	6.1	6 044.5	1 530.0	4 514.4	4 396.8
Terrains		958.4		958.4	924.9
Constructions et réhabilitations sur sol propre		3 598.7	1 145.0	2 453.8	2 452.6
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		1 069.8	374.8	695.0	693.9
Autres immobilisations corporelles		16.1	10.3	5.8	2.9
Immobilisations en cours		401.4		401.4	322.4
Immobilisations financières	6.2	822.2	0.5	821.7	564.0
Titres de participations		768.9	0.5	768.4	513.9
Créances rattachées à des participations		42.5		42.5	42.8
Autres immobilisations financières		10.8		10.8	7.2
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (II)		7 474.9	1 834.2	5 640.7	5 287.5
Stocks	6.3/6.5	20.0	0.4	19.6	22.2
Avances et acomptes	6.4/6.5	5.0		5.0	7.7
Créances clients	6.4/6.5	65.7	13.5	52.2	54.5
Autres créances	6.4/6.5	92.8	2.6	90.2	55.8
Valeurs mobilières de placement	6.6	565.6	0.5	565.0	688.8
Disponibilités	6.7	108.2		108.2	131.6
Charges constatées d'avance	6.8	6.3		6.3	8.3
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (III)		863.6	17.0	846.6	969.0
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)					
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV)		8 538.5	1 851.2	6 687.3	6 556.5

2. BILAN PASSIF

PASSIF (en millions €)	Notes	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
Capital	6.9	893.5	893.5
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	2.7	2.7
Réserves	6.9	1 053.1	969.8
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	68.8	83.3
Subventions d'investissement	6.10	174.0	177.7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) <i>renvoi (a)</i>		2 192.1	2 127.0
Provisions pour risques	6.11	12.4	13.5
Provisions pour charges	6.11	73.8	72.0
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		86.3	85.5
Emprunts et dettes financières	6.12	3 816.5	3 659.0
Dépôts de garanties des locataires	6.13	27.4	27.4
Autres dettes financières	6.13		
Dettes fournisseurs	6.13	27.1	23.3
Dettes fiscales et sociales	6.13	69.8	61.0
Dettes sur immobilisations	6.13	196.8	236.1
Autres dettes	6.13	209.1	282.0
TOTAL DES DETTES (III)		4 346.7	4 288.7
Produits constatés d'avance (IV)	6.14	62.2	55.3
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		6 687.3	6 556.5

(a) selon le règlement ANC n°2015-04 du 04 Juin 2015, la part des activités agréées dans les réserves et le résultat de la période est détaillée en note 6.15

La part dans le résultat des activités agréées s'élève à 30.9 M€.

3. COMPTE DE RESULTAT

en Millions €	Note	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017
PRODUITS D'EXPLOITATION		664.9	649.6
Montant du chiffre d'affaires		616.9	617.8
Recettes locatives		495.6	492.3
Recettes sur charges récupérables		61.7	62.8
Ventes d'immeubles (promotion)		4.8	13.5
Prestations de services immobiliers		54.8	49.2
Production stockée		(2.6)	(10.8)
Production immobilisée			0.0
Subventions d'exploitation		0.2	0.2
Reprises sur provisions		33.8	25.7
Transferts de charges		4.6	4.2
Autres produits d'exploitation		11.9	12.4
CHARGES D'EXPLOITATION		559.7	544.5
Achats non stockés		31.3	31.2
Autres achats et charges externes		144.9	140.3
Impôts et taxes		69.4	65.1
Charges de personnel		104.3	98.2
Dotations aux amortissements et provisions		204.7	203.5
Autres charges d'exploitation		5.1	6.1
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.16	105.2	105.1
Produits financiers		21.1	19.2
Charges financières		113.4	115.8
RESULTAT FINANCIER	6.17	(92.3)	(96.6)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT		13.0	8.5
Produits exceptionnels		146.2	179.7
Charges exceptionnelles		62.0	57.3
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.18	84.2	122.4
PARTICIPATION DES SALARIES	6.15	4.9	2.7
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7.5	23.5	44.8
RESULTAT (renvoi a)		68.8	83.3
<i>(a) selon le règlement ANC n°2015-4 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 6.15</i>			
Résultat par action (en €)		7.9	9.3

4. TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

en Millions €	2018	2017
Résultat net (I)	68.8	83.3
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	78.2	45.6
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	171.8	176.9
Plus-values de cession	- 83.2	- 121.5
Reprises de subvention	- 10.4	- 9.8
Marge brute d'autofinancement (I+II)	147.0	129.0
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	- 59.6	21.1
*dont besoin 74.4 M€ au titre du financement des filiales (contre une ressource de 36.6 M€ en 2017)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	87.4	150.1
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 327.5	- 295.3
Acquisitions d'immobilisations financières	- 290.4	- 122.7
Cessions d'immobilisations	130.7	175.4
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	- 487.3	- 242.5
Dividendes versés		
Augmentation de capital en numéraire	100.0	100.0
Souscription d'emprunts	216.9	270.8
Remboursements d'emprunts	- 174.4	- 231.3
Subventions reçues	1.3	2.4
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	143.8	142.0
TOTAL FLUX	- 256.1	49.6
Trésorerie d'ouverture	787.6	738.0
Trésorerie de clôture	531.5	787.6
Variation de trésorerie	- 256.1	49.6
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	- 74.4	36.6
Variation de la trésorerie retraitée	- 330.5	86.1

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1^{er} janvier 2018 au 31 décembre 2018.
Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondis à la décimale la plus proche.

5.1 Faits caractéristiques de l'exercice

5.1.1 Evolution du capital

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 mai 2017 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 400 M€ par émission de 4 000 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune. Il a été procédé en décembre 2018 à une libération complémentaire à hauteur du quart. Le solde résiduel d'un montant de 200 M€ doit être libéré sur appels de fonds du Directoire dans un délai maximum de quatre ans suivant la date de réalisation définitive de l'augmentation de capital.

5.1.2 Evolution des titres de participation

Acquisition, création

- Augmentation de capital d'ADESTIA pour un montant de 150 M€ afin de permettre à cette dernière d'entrer au capital de la SA d'HLM Maisons&Cités à hauteur de 34% pour un montant équivalent ;
- Fusion avec effet différé au 31 décembre 2018 en une entité unique des treize filiales ESH détenues majoritairement par ADESTIA ;
- Prise de participation complémentaire dans le capital de la SIMKO portant notre détention de 34% à 64% pour un montant de 16,5 M€ ;
- Prise de participation de 20,76% dans la société YESPARK pour un montant de 0,8 M€ ;
- Prise de participation de 20% des parts de l'OPPCI Juno pour 87 M€

Cession de filiales

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Dissolution

Le GIE Groupe SNI Copropriété a été dissout au cours de l'exercice.

5.1.3 Evolution du parc

Le logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, principal vecteur de développement de CDC Habitat, se poursuit en 2018.

Pour mémoire, deux véhicules participent au plan de relance intermédiaire lancé en 2014 porté par CDC Habitat :

- Le Fonds de Logement Intermédiaire « FLI », fonds d'investisseurs privés (dont CDC Habitat détient directement et indirectement 19,14% du capital) avec une capacité d'investissement de 1,7 Mds€, soit près de 10 000 logements. Ce fonds, constitué en 2014, est géré par la société Ampère Gestion – filiale de CDC Habitat à 100% – qui délègue l'asset management et le property management à CDC Habitat ;
- La Société de Logement Intermédiaire « SLI », constituée sous la forme d'un OPCI, gérée pour le compte de l'Etat avec une capacité d'investissement de 2,3 Mds€, soit 13 000 logements. Dans ce fonds lancé en 2015, Ampère Gestion et CDC Habitat ont remporté l'appel d'offres pour le fund et l'asset management. CDC Habitat a également été référencée pour assurer le property management au terme d'un appel d'offres cadre. A fin 2018, CDC Habitat a remporté 45 consultations sur 62 (représentant 1325 logements sur 1 768) portant sur la gestion locative et technique (3 logements SLI sur 4 seront ainsi gérés par CDC Habitat).
- CDC Habitat entend, pour sa part, développer pour son compte propre 12 000 logements intermédiaires, représentant un investissement de 2,2 Mds €.

A fin 2018, 13 751 Ordres de Service (OS) de logements intermédiaires ont été lancés pour les trois vecteurs d'investissement, dont 3 907 en 2018 (1 240 pour CDC Habitat et 2 667 pour les fonds d'investissements).

De plus, le secteur du logement intermédiaire poursuit son développement en 2018, avec le lancement d'un nouveau fonds souscrit par l'ERAFP. Ce fonds d'une capacité d'investissement de 0,2 Mds €, représente une cible de 380 logements intermédiaires et 350 équivalents logements en résidence gérée développés par CDC Habitat. A fin 2018, 100 OS ont été lancés concernant ce fonds.

La poursuite du développement

1 153 logements neufs ont été livrés en 2018 par CDC Habitat pour son compte :

- 710 logements intermédiaires,
- 234 logements familiaux (hors segment intermédiaire) ont été mis en service ou acquis par CDC Habitat,
- 167 logements ou équivalents logements concernent l'activité d'immobilier public (y/c gendarmeries) et la promotion,
- 23 logements dans le cadre du partenariat EDF,
- 19 logements en promotion.

Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais de vente de 79,3 M€.

Hors promotion, 1 274 logements ont été vendus en 2018 (en baisse de 252 logements par rapport à 2017) dont 910 cédés en bloc et 364 en lot.

Pour l'activité promotion, 30 ventes ont été signées générant une marge de 0,9 M€

Autres mouvements

Les autres mouvements correspondent principalement au déclassement sur le parc domanial (179 logements) et divers mouvements (pertes / gains de gestion, restructurations et autres conduisant à une baisse de 49 logements).

L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par CDC Habitat (hors filiales et activité de promotion) passe de 68 048 au 31/12/2017 à 67 680 logements au 31/12/2018.

5.1.4 Perspectives 2019

La gestion locative

Les principales actions de l'année 2019 porteront sur l'accompagnement du projet « Trajectoire 2022 » et le soutien aux propositions de partenariat élaborées par le Groupe dans le cadre de la Banque des Territoires.

La réglementation amiante

Au second semestre 2018, chaque entité du Groupe, actualisera la segmentation de son patrimoine et l'impact amiante sur la base des données extraites de la qualification de PSP 2017 (sur le périmètre des logements familiaux : 50% qualifiés en Gestion Amiante Programmé AP, 28% en Retrait Amiante programmé et 22% hors périmètre).

Le plan "amiante" ainsi constitué sera fiabilisé au fil des ans à compter des arbitrages.

La gestion financière

Sur l'exercice 2019, les besoins de financement seront soit désintermédiés en NSV ou via le programme NEUMTN pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

Les SIDOM

Le processus d'intégration des sociétés dans le modèle de reporting, d'information et de gestion du groupe sera poursuivi au cours de l'exercice 2019.

5.2 Règles et méthodes comptables

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos au 31 décembre 2018 sont celles prévues par :

- Le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N° 2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016 ;
- Le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016 ;
- L'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du Ministère de finances et comptes publics et du Ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, à l'exception des changements comptables induits par les nouveaux textes de première application sur l'exercice 2018 et exposés ci-après,
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Enfin, il est précisé que les dispositions de l'article L. 351-2-2 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) ont été retenues pour la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées.

Bilan Actif

5.2.1 Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

CDC Habitat a acquis auprès de collectivités territoriales des Baux Emphytéotiques Administratifs (BEA) sur des parcs de logements construits et pour des durées de 50 à 99 ans contre paiement d'un versement initial.

Ce versement se ventile entre un droit d'usage du terrain, amorti sur la durée du bail, et un droit d'usage du bâti, amorti sur 30 ou 40 ans (comme le composant gros œuvre des immeubles propriété du groupe) selon l'ancienneté des immeubles au moment du rachat.

Au titre du parc domanial

Le loyer payé d'avance est amorti, selon le mode linéaire, sur la durée du bail (10 ans). Par exception, les immeubles destinés à être cédés avant le terme du bail font l'objet d'un amortissement sur la durée prévisionnelle de gestion de l'immeuble (variable de 1 à 9 ans selon le programme de vente).

5.2.2 Immobilisations corporelles

Actifs	Type d'amortissement	Durée
Immeubles construits ou acquis par la SNI	Linéaire par composants, selon les 8 composants déterminés par le CSTB sur des durées de 15, 25 ou 40 ans (pour le composant gros œuvre)	
Travaux de réhabilitation		
Installations techniques, matériel et outillage	Linéaire	5 à 10 ans
Immobilisations administratives (logiciels informatiques, mobilier,...)	Linéaire	3 à 10 ans

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement,
- du coût des travaux de réhabilitation,
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mise en location selon l'utilisation prévue par la direction,
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité de l'environnement,
- des coûts d'emprunt capitalisés sur la période de production / d'acquisition.

En application du règlement sur les actifs, CDC Habitat a modifié ses règles d'amortissement (à compter du 1^{er} janvier 2005) pour intégrer des amortissements par composants. La ventilation des composants a été faite selon les normes de la profession en particulier selon les ratios de ventilation par composants définis par le CSTB et validés par le Conseil National de la Comptabilité (avis CNC 2004-11 du 23 juin 2004).

La société a opté pour le maintien des frais d'acquisition en charges de la période.

5.2.3 Evaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement font annuellement l'objet d'une expertise externe ou interne.

Expertise externe sur site pour les immeubles dont la valeur vénale (N-1) est supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc sur l'année.

Tous les deux ans, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une valeur vénale (N-1) comprise entre 5 et 10 M€. L'année où un bien ne fait pas l'objet d'un avis de valeur, c'est l'avis de l'année (N-1) indexé qui est retenu.

Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux.

Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis moins de 3 ans ne sont pas expertisés et sont valorisés à la VNC nette de subvention.

5.2.4 Immobilisations financières

L'évaluation des titres de participations à la clôture est la plus faible des valeurs entre la valeur d'acquisition et la valeur d'utilité, dépendant notamment des perspectives de développement ou des plus-values latentes sur les actifs des sociétés détenues. Par dérogation à cette règle, les titres des filiales ESH sont évalués par application de la méthode définie par les textes du CCH (art. L 423-4) stipulant que le prix maximum de cession est limité au prix d'acquisition des actions majoré pour chaque année de détention sans excéder 20 ans d'un intérêt calculé au taux du livret au 31 décembre + 1,5% et minoré des dividendes versés.

5.2.5 Stocks

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière ou acquis dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble est inférieure à sa valeur comptable.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période. Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Les stocks sont représentatifs des opérations de construction à des fins de revente (opérations accession propriété, ...). Ils sont évalués à leur valeur de production.

5.2.6 Valeurs mobilières de placement

Les disponibilités sont généralement placées sur des créances négociables (dépôts à terme) comptabilisées à leur valeur nominale et dont les intérêts courus non échus sont constatés à la clôture de l'exercice.

5.2.7 Provisions sur les actifs

Sur immobilisations locatives

Ces provisions concernent des immeubles en cours ou destinés à la vente pour lesquels la valeur vénale est inférieure à la valeur d'actif.

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, des garanties rattachées et des éléments de fait sur le recouvrement effectif.

Sur créances clients

Ces provisions sont établies sur des bases statistiques des encaissements réels (3 années glissantes) dont l'évolution est vérifiée annuellement. La classification des créances (locataires présents/partis, locataires ordinaires/contentieux) permet l'application de niveaux de risque différenciés compte tenu des taux réels de recouvrement.

Sur créances diverses

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, de l'antériorité des garanties rattachées et des éléments de fait susceptibles de traduire un risque sur le recouvrement effectif.

Sur valeurs mobilières de placement

Ces provisions sont établies en fonction des valeurs comptables à l'origine et de la valeur liquidative à la clôture.

Bilan Passif

5.2.8 Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sont comptabilisées lors de la notification. La part non perçue de ces subventions est comptabilisée en subventions à recevoir. La reprise au compte de résultat est linéaire au même rythme que le composant auquel elles se rattachent.

5.2.9 Provision pour gros entretien

Les provisions pour gros entretien, dont les travaux correspondent à des charges d'exploitation, ont été maintenues au bilan conformément à l'option ouverte par le règlement sur les passifs. La formule adoptée au sein du groupe CDC Habitat est une provision calculée sur un programme de 5 ans, avec un taux de provisionnement calculé selon la durée écoulée entre (i) la durée prévisionnelle de renouvellement (ii) et l'usage passé à la date de programmation des travaux.

5.2.10 Règlementation amiante

La réglementation relative au risque amiante couvre les aspects logement, santé publique, environnement et travail. Les décrets de juin 2011 et de mai 2012 visent à renforcer la réglementation amiante pour une meilleure protection des personnes intervenant sur des matériaux amiantés. Les décrets de 2013 (application généralement reportée à 2014) précisent notamment l'obligation de certification des entreprises et d'accréditation des organismes réalisant les processus d'analyses.

De 2015 à 2017, l'ensemble des dossiers techniques des parties communes a été actualisé ainsi que ceux des parties privatives lors de la relocation.

Les expérimentations de retrait d'amiante à la relocation ont permis d'évaluer les dispositions techniques et logistiques à mettre en œuvre, les surcoûts afférents, et d'assurer la complétude du plan amiante.

Les coûts liés à l'amiante sont comptabilisés conformément à la délibération du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

5.2.11 Provisions relatives aux engagements sociaux

Provision pour engagement de retraite

La société constate une provision pour engagement de retraite basée sur les indemnités conventionnelles en cas de départ volontaire.

Les engagements bruts (méthode rétrospective) sont affectés de la probabilité d'être présent dans la société à l'âge de la retraite (application du taux de départ annuel et des tables de mortalité) et indexés pour tenir compte de l'évolution future des salaires.

Ils sont actualisés en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute qualité de même durée que les engagements (source : atux "IBoxx € Corporate AA 10+).

Depuis 2014, la société applique la recommandation n°2013-02 du 07 novembre 2013 (autorisant de changer de méthode de comptabilisation des écarts actuariels) en optant pour la méthode du corridor. Cette méthode du corridor autorise la comptabilisation partielle et étalée dans les résultats futurs du stock d'écarts actuariels non reconnus à la clôture sur la durée résiduelle moyenne prévisionnelle d'activité, l'autre partie n'étant pas comptabilisée.

Cet étalement en résultat intervient si le stock d'écarts actuariels n'excède pas 10% de la valeur la plus élevée entre le montant de l'engagement et la juste valeur des actifs de régime. Si ce stock d'écarts actuariels est inférieur, en valeur absolue, à ce seuil de 10% alors aucun montant ne sera amorti en résultat.

Provision pour médailles du travail

CDC Habitat constate une provision pour médailles du travail basée sur les droits acquis individuellement, la probabilité de présence dans l'entreprise et la prise en compte de la valeur actuelle de ces sommes (indexées puis actualisées).

Compte de résultat

5.2.12 Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense

Les conventions de Défense renouvelées n'ont pas pour contrepartie une obligation de réinvestissement en travaux, mais simplement le maintien et la compensation d'un niveau de loyer bonifié. Ce produit est constaté en produit d'exploitation et repris au résultat par fractions annuelles sur la durée du renouvellement des conventions.

5.2.13 Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc CDC Habitat

Les quotes-parts de subventions sont reprises au résultat d'exploitation, dès lors qu'elles se rattachent à des éléments de l'activité courante et qu'elles ont un caractère habituel.

5.2.14 Logements domaniaux

Les logements du domaine de l'Etat gérés par CDC Habitat dans le cadre d'un bail civil 2009 sont comptabilisés comme suit :

- les loyers sont comptabilisés en produits ;
- les travaux d'entretien / maintenance en charges d'exploitation ;
- les travaux d'investissement à charge de l'Etat sont refacturés à l'identique et comptabilisés comme les opérations de mandat ;
- l'amortissement du loyer payé d'avance sur la durée du bail (par principe 10 ans et par exception selon la durée prévisionnelle de gestion pour les immeubles destinés à être cédés).

5.2.15 Crédit d'impôt compétitivité et emploi (CICE)

Dans le cadre du pacte national pour la croissance, la compétitivité et l'emploi, la société a opté pour la comptabilisation du CICE en diminution des charges de personnel. Ce crédit d'impôt intégralement utilisé aux financements des opérations d'investissement, est affecté :

- au titre de la poursuite des recrutements de collaborateurs sur les métiers de négociateur immobilier local (NIL) et négociateur immobilier central (NICE) liée au déploiement du chantier de la commercialisation des LLI pour 50% du montant ;
- au titre du renforcement des effectifs de CDC Habitat lié au déploiement des projets de croissance externe et organique, sur la base des prévisions actuelles, pour 50 % du montant.

5.2.16 Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, CDC Habitat a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. A fin 2018, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 28 M€ pour environ 300 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée fin 2018.

5.2.17 Engagement hors bilan

Les engagements liés à l'exploitation courant sont pour l'essentiel :

- reçus : cautions bancaires fournies par les entreprises en garantie des marchés de travaux et garanties données par autres instituts financiers; lignes de crédit non utilisées ;
- données : nantissement de prêts bancaires ou garanties et promesses hypothécaires sur des prêts à long terme ainsi que des garanties données sur des financements pris par des filiales ;
- couverture de taux : échanges de conditions d'intérêts, affectés à des financements existants ou en cours de mobilisations ;
- VEFA : acquisitions d'opérations en VEFA (opérations achetées) pour la partie non facturée par le vendeur.

5.2.18 Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le nouveau règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015, dispose que les instruments financiers de couverture doivent être analysés annuellement pour confirmer leur qualification d'opération de couverture et/ou d'optimisation avec ou sans prise de risque, susceptible d'évoluer dans le temps. La part de la composante considérée en position ouverte isolée qui présente un risque pour l'entreprise (par opposition à la couverture) devra faire l'objet d'une provision. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes, cf. tableau de synthèse en page 27 et 28 sur les notionnels couverts et les valorisations et page 19 pour les provisions constituées.

5.3 Changement de méthodes comptables

La première application des dispositions comptables introduites par le règlement ANC n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures est sans impact sur les comptes de la société.

5.4 Consolidation

Les comptes de la SAEM CDC Habitat et de ses filiales sont consolidés en intégration globale ou selon la méthode de la mise en équivalence dans le groupe Caisse des dépôts et Consignations.

Le groupe CDC Habitat établit depuis 2012 des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Les filiales ESH (détenues via ADESTIA SAS, filiale à 100% de CDC HABITAT) et les SIDOM ne sont pas consolidables au sens IFRS compte tenu des contraintes imposées par le code de la Construction et de l'Habitation qui en limitent l'accès aux rendements.

Les détentions dans la société filiale SAS Les échoppes Bastide et autres participations minoritaires ne sont pas consolidées compte tenu de leur caractère non significatif.

6. NOTE AUX COMPTES

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Valeur brute	au 31/12/2017	entrées	sorties	virement poste à poste	de au 31/12/2018
Immobilisations incorporelles	599.2	3.8	3.1	8.4	608.3
Concessions, licences	0.7		0.7	5.8	5.9
Autres actifs incorporels	598.5	3.8	2.4	2.5	602.4
Immobilisations corporelles	5 854.7	318.3	120.1	(8.4)	6 044.5
Terrains	924.9	0.3	12.6	45.8	958.4
Constructions sur sol propre	3 554.6	0.2	96.4	140.3	3 598.7
Constructions sur sol d'autrui	1 038.1		6.4	38.1	1 069.8
Autres immobilisations corporelles	14.7	3.5	2.1		16.1
Immobilisations en-cours	322.4	314.2	2.7	(232.5)	401.4
Total des valeurs brutes des immobilisations	6 453.9	322.1	123.2		6 652.7

Amortissements	au 31/12/2017	augmentations	diminutions	au 31/12/2018
Immobilisations incorporelles	272.5	32.6	1.3	303.7
Concessions, licences	0.7	0.3	0.7	0.3
Autres actifs incorporels	271.8	32.2	0.6	303.3
Immobilisations corporelles	1 445.1	144.5	66.1	1 523.5
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 089.2	109.5	60.2	1 138.4
Constructions sur sol d'autrui	344.1	34.4	3.8	374.8
Autres immobilisations corporelles	11.8	0.6	2.1	10.3
Total des amortissements	1 717.5	177.1	67.4	1 827.2

Dépréciations	au 31/12/2017	augmentations	diminutions	au 31/12/2018
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	12.8		6.3	6.5
Terrains				
Constructions sur sol propre	12.8		6.3	6.5
Total des dépréciations	12.8		6.3	6.5

6.2 Immobilisations financières

Valeurs brutes	au 31/12/2017	entrées (1)	sorties (2)	au 31/12/2018
Titres de participation	514.1	261.1	6.3	768.9
Créances rattachées à des participations	42.8		0.4	42.5
Autres immobilisations financières	7.2	5.4	1.8	10.8
Total des valeurs brutes des immobilisations financières	564.2	266.5	8.5	822.2

Dépréciations

Titres de participation	0.2	0.2	0.5	0.5
Créances rattachées à des participations				
Autres immobilisations financières				
Total des dépréciations	0.2	0.2	0.5	0.5

(1) Titres de participations : dont augmentation de capital ADESTIA pour 150 M€ en numéraire, acquisition de titres CPI pour 0.5 M€, YESPARK pour 0.8 M€, SAS OLYMPIE pour 6.3 M€, OPPCI JUNO pour 87 M€ et SIMKO pour 16,5 m€.

Autres immobilisations financières : dont caution loyer GALAXIE (nouveau siège) pour 3.9 M€.

(2) dont cession SEMAVIP pour 0.1 M€, apport des titres SAS OLYMPIE pour 6.3 M€ à l'OPPCI Juno.

6.3 Stocks

	au 31/12/2017	entrées	sorties	au 31/12/2018
Logements	12.5	1.1	3.3	10.3
Commerces	1.6	0.0	0.4	1.2
Terrains	8.5	0.1	0.1	8.5
Total stocks	22.6	1.2	3.8	20.0

6.4 Etat des créances

	Montant brut (1)	Degré de liquidité		dont produits à recevoir
		A - 1 an	A + 1 an	
Créances rattachées à des participations	42.5	1.1		41.4
Autres immobilisations financières	10.8	0.2		10.6
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	53.3	1.3		52.0
Avances et acomptes versés (II)	5.0	5.0		
Créances clients et comptes rattachés (III)	65.7	65.7		
Personnel, organismes sociaux	0.2	0.2		
Etat - TVA et autres taxes	9.2	9.2		
Etat et collectivités publiques - subventions à recevoir	10.4	10.4		
Etat - autres opérations	27.0	27.0		
Comptes courants filiales	25.2	25.2		
Créances sur cessions d'immobilisations	8.2	8.2		
Divers autres créances	12.5	12.5		
Total des autres créances (IV)	92.8	92.8		
Total des créances (I+II+III+IV)	216.8	164.8		52.0

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 Variation dépréciations de l'actif circulant

	au 31/12/2017	Augmentation	Diminution	au 31/12/2018
Stocks	0.3	0.2	0.1	0.4
Créances locataires	13.9	2.9	3.3	13.5
Autres créances	3.6	0.1	1.0	2.6
Valeurs mobilières de placement				
Total des dépréciations de l'actif circulant	17.8	3.2	4.5	16.5

6.6 Valeurs mobilières de placement

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	561.6	561.6		
OPCVM fonds structurés				
Intérêts courus non échus	4.0	4.0		
Total des valeurs mobilières de placement	565.6	565.6		

6.7 Disponibilités

	CDC HABITAT	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques - comptes courants	32.9	0.5	33.4
Banques - comptes rémunérés			
Autres organismes financiers - comptes rémunérés	74.8		74.8
Caisse			
Intérêts courus à recevoir			
Total des disponibilités	107.7	0.5	108.2

**parc sous mandat de gestion confié à CDC Habitat*

6.8 Charges constatées d'avance

	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Assurances	2.6	3.2
Travaux sur ventes en lot	3.2	4.5
Autres	0.6	0.5
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	6.3	8.2

6.9 Capital social

Au 31 décembre 2018, le capital social s'élève à 893,4 M€ réparti en 8 934 496 actions de 100€.

Il est détenu par la Caisse des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (8 934 088 actions y compris les personnes physiques) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions).

Evolution des capitaux propres	au 31/12/2018	au 31/12/2017	Variation
Capital versé	693.5	593.5	100.0
Capital souscrit non appelé	200.0	300.0	(100.0)
Prime de fusion	2.7	2.7	
Réserve légale	49.3	49.3	
Autres réserves	1 003.8	920.4	83.3
<i>Dont réserves des activités agréées (*)</i>	76.4	59.4	17.1
Report à nouveau			
<i>Dont report à nouveau des activités agréées(*)</i>			
Résultat de l'exercice	68.8	83.3	(14.5)
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (*)</i>	30.9	17.1	13.9
Capitaux propres avant subventions d'investissement	2 018.1	1 949.3	68.8
Subventions d'investissement (montant net)	174.0	177.7	(3.7)
Capitaux propres après subventions d'investissements	2 192.1	2 127.0	65.1

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent	Résultat 2017	dont résultats des activités agréées
Origines		
Report à nouveau antérieur		
Résultat de l'exercice	83.3	17.1
Prélèvement sur les réserves		
Affectations		
Affectations aux réserves :		
Réserve légale		
Autres réserves	83.3	17.1
Dividendes		
Report à nouveau après affectation du résultat		
Total	83.3	17.1

6.10 Subventions d'investissement

Subventions d'investissement reçues	au 31/12/2017	reçues	sorties *	au 31/12/2018
Etat	201.4	0.2	3.0	198.6
Collectivités locales (régions, départements, communes)	46.5	4.9	0.0	51.4
Autres collectivités	20.5		0.2	20.3
Entreprises publiques et autres	16.3	1.4	0.2	17.5
Total montant brut	284.7	6.5	3.5	287.8
<hr/>				
Subventions d'investissement virées en résultat	au 31/12/2017	par résultat	sorties *	au 31/12/2018
	76.7	7.8	3.0	81.4
Collectivités locales (régions, départements, communes)	16.3	1.5	0.0	17.8
Autres collectivités	7.8	0.5	0.2	8.1
Entreprise publiques et autres	6.2	0.5	0.2	6.4
Total quote-parts virées au résultat	107.0	10.2	3.5	113.7
<hr/>				
Total des subventions d'investissement (net)	177.7	(3.7)		174.0

Sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

6.11 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques	au 31/12/2017	dotation (1)	reprise (1)	au 31/12/2018	dont non consommé
Risques sur patrimoine	1.5	0.2	0.1	1.6	
Risques d'évolution	3.1	0.2	0.3	3.1	
Risques locatifs					
Risques liés au personnel	6.9	0.1	2.0	4.9	0.9
Risques instruments dérivés	1.4	0.5		1.9	
Risques autres	0.6	0.3		0.9	
Total	13.5	1.3	2.3	12.4	0.9
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles					
Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	15.0	0.8		15.8	
Médailles du travail	2.5			2.5	
Gros entretien	46.4	22.1	20.6	47.9	
Parc bail civil domanial	3.7	1.3		4.9	
Charges autres	4.4		1.7	2.8	1.5
Total	72.0	24.1	22.3	73.8	1.5
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles			1.5		
Total des provisions pour risques et charges	85.5	25.4	24.6	86.3	2.4

* dont quote-part afférente aux dirigeants : NEANT

6.12 Emprunts et dettes financières

auprès des établissements de crédit (1)	montant	degrés d'exigibilité		
	brut	à -1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Crédit Foncier de France	144.0	9.9	37.9	96.2
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	3.7	2.0	1.7	
Caisse des dépôts et Consignations	479.8	41.8	127.6	310.4
Autres organismes	2 717.0	110.2	424.5	2 182.3
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	62.8	62.8		
Total	3 407.2	226.5	591.7	2 588.9
emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	227.5	2.8	27.3	199.4
Avances autres	0.3			0.3
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	39.4	2.8	11.4	25.2
Intérêts courus	0.3	0.3		
Total	267.5	6.0	36.7	224.8
Découverts bancaires	141.8	141.8		
Total des emprunts et dettes financières	3 816.5	374.3	628.4	2 813.8
variation des emprunts		souscriptions	remboursements	
(1) auprès des établissements de crédit		207.3	162.3	
(2) emprunts et dettes financières diverses		9.6	12.1	

6.13 Etat des dettes

	montant	degré d'exigibilité		
	brut	à -1 an	à + 1 an	+ 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	3 816.5	374.3	628.4	2 813.8
Dépôts de garantie des locataires	27.4		27.4	
Autres dettes financières				
Dettes fournisseurs	7.5	7.5		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	19.6	19.6		
Total dettes fournisseurs	27.1	27.1		
Personnel	0.0	0.0		
Personnel - charges à payer	18.8	18.8		
Organismes sociaux	6.4	6.4		
Organismes sociaux - charges à payer	10.8	10.8		
Total des dettes sociales	36.1	36.1		
Etat - taxes sur le chiffre d'affaires	14.5	14.5		
Etat - impôts sociétés				
Etat - charges à payer	19.2	19.2		
Total des dettes fiscales	33.7	33.7		
Fournisseurs d'immobilisations	11.0	11.0		
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues	185.8	117.9	67.9	
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	196.8	128.9	67.9	
Avances et acomptes reçus des locataires	9.8	9.8		
Etat - autres opérations	16.1	16.1		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	163.8	163.8		
Divers autres dettes	19.5	19.5		
Total autres dettes	209.1	209.1		
Produits constatés d'avance	62.2	22.4	24.8	15.0
Total des dettes	4 408.9	831.7	748.5	2 828.8

6.14 Produits constatés d'avance

	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Conventions réservations et redevances	44.6	47.0
Ventes promotions	1.7	1.3
Autres	15.9	7.0
Total des produits constatés d'avance	62.2	55.3

6.15 Décomposition du résultat

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	au 31/12/2018	au 31/12/2017	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Résultat d'exploitation	105.2	105.1	12.4	21.4
Résultat financier	(92.3)	(96.6)	(16.6)	(19.7)
Résultat exceptionnel	84.2	122.4	36	15.8
Participation	4.9	2.7	0.8	0.5
Impôt sur les bénéfices	23.5	44.8		
RESULTAT NET en millions d'€	68.8	83.3	30.9	17.1
en centimes d'Euros	68 789 197.03	83 340 811.60	30 905 559.05	17 050 490.32

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts au 1er Janvier 2015

Le résultat du secteur agréé est déterminé selon les éléments contenus dans la comptabilité analytique pour les charges directes affectées aux immeubles. Les charges communes sont réparties en fonction du chiffre d'affaires comptable de chaque secteur.

6.16 Décomposition du résultat d'exploitation

En Millions d'€	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	au 31/12/2018	au 31/12/2017	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Recettes locatives	495.6	492.3	87.7	88.7
Recettes locatives sur charges récupérables	61.7	62.8	15.9	15.8
Vente d'immeubles en stocks	4.8	13.5		(0.0)
Prestations de services immobiliers	54.8	49.2	6.7	5.1
Production stockée	(2.6)	(10.8)		
Production immobilisée		0.0		(0.2)
Subventions d'exploitation	0.2	0.2	0.1	
Reprises sur provisions	33.8	25.7	5.4	6.2
Transferts de charges	4.6	4.2	0.5	0.9
Autres produits d'exploitation	11.9	12.4	4.9	4.9
Total produits d'exploitation	664.9	649.6	121.3	121.6
Electricité, eau, gaz	16.8	17.6	4.5	4.8
Chauffage	12.1	11.4	2.2	2.3
Autres	2.4	2.3	0.2	0.2
Total achats non stockés de matières et de fournitures	31.3	31.2	7.0	7.2
Sous traitance générale	38.1	36.6	8.1	5.3
Locations et charges locatives	15.5	13.0	2.8	1.0
Maintenance et entretien des immeubles	66.0	63.7	13.5	12.9
Primes d'assurance	2.8	2.8	0.6	0.7
Personnel extérieur	0.5	1.0	0.1	0.2
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	15.7	16.3	2.2	2.3
Publicité, publications, relations publiques	1.8	1.5	0.2	0.2
Transports de biens et transport collectif du personnel	0.1	0.2	0.0	0.0
Déplacements, missions et réceptions	2.6	3.0	0.4	0.5
Frais postaux et frais de télécommunication	0.5	0.5	0.1	0.1
Services bancaires et assimilés	0.9	1.1		0.0
Divers	0.5	0.6	0.1	0.1
Total autres achats et services externes	144.9	140.3	28.0	23.3
Impôts, taxes et assimilés	69.4	65.1	16.1	14.2
Charges de personnel	104.3	98.2	17.5	17.3
Dotations aux amortissements et provisions	204.7	203.5	39.1	36.9
Autres charges	5.1	6.1	1.1	1.2
Total charges d'exploitation	559.7	544.5	108.9	100.1
Résultat d'exploitation	105.2	105.1	12.4	21.4

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts au 1er Janvier 2015

6.17 Décomposition du résultat financier

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	au 31/12/2018	au 31/12/2017	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	7.8	1.4		0.2
Autres intérêts et produits assimilés	12.9	16.6		(2.1)
Transfert de charges financières	0.2	0.1		
Reprises sur provisions pour dépréciation de titres de placement	0.2	0.4		
Produits nets sur cessions de VMP		0.7		
Total produits financiers	21.1	19.2	0.0	(1.9)
Intérêts et charges financières	111.1	115.7	16.7	17.7
Dotations aux provisions pour dépréciations	1.5			
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs		0.1		0.1
Charges financières nettes sur cessions VMP	0.8			
Total charges financières	113.4	115.8	16.7	17.8
Résultat financier	(92.3)	(96.6)	(16.6)	(19.7)

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2015

6.18 Décomposition du résultat exceptionnel

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	au 31/12/2018	au 31/12/2017	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Produits de cession d'actif immobilisé	136.5	171.8	55.5	20.3
Quote-part des subventions virées au résultat	0.7	0.8	0.7	0.7
Reprises sur provisions et transfert de charges	1.5		0.1	
Autres produits exceptionnels	7.6	7.1	1.5	1.4
Total produits exceptionnels	146.2	179.7	57.7	22.4
Valeur comptable nette des actifs cédés	53.2	50.3	20.3	5.5
Dotations aux amortissements et aux provisions				
Autres charges exceptionnelles	8.8	7.0	1.5	1.2
Total charges exceptionnelles	62.0	57.3	21.8	6.7
Résultat exceptionnel	84.2	122.4	36.0	15.8

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2015

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 Liste des filiales et participations

	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de	Observations
Filiales et participations											

Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres excède 1% du capital de CDC Habitat

RIVP 4 place St Thomas d'Aquin -75007 Paris RCS : 552 032 708	33.8	356.9	5.77%	30.7	30.7	0.0	0.0	575.2	58.9	0.4	Valeurs 2017
Société Immobilière de la Martinique (SIMAR) Petit Paradis - 97233 SCHOELCHER RCS : 303188528	70.0	243.7	34%	17.9 (1)	17.9	0.0	0.0	65.3	8.9	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) 12 rue Félix Guyon-97400 ST DENIS RCS : 310863592	125.0	217.8	34%	16.2 (1)	16.2	0.0	0.0	141.8	7.3	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG) Lotissement n°5-La Rocade--Grand Camp- 97142 Les Abymes RCS : 303091086	100.9	304.4	34%	9.4 (1)	9.4	0.0	0.0	139.8	7.7	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
Société Immobilière de Kourou (SIMKO) 33 avenue Jean Jaurès - 97310 KOUROU RCS : 305934606	49.3	359.0	64%	35.3 (1)	18.7	0.0	0.0	54.0	7.7	0.0	(1) versé à hauteur de 66%
OPPCI JUNO 33 avenue Mendès France - 75013 PARIS RCS : 844060475	435.1		20%	87.0	87.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
SAS Sainte-Barbe 2 rue Huchet 57800 Freyming Merlebach RCS : 307 263 780				12.7	12.7	0.0	0.0			0.0	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030				99.7	99.7	25.0	0.0			0.0	
ADESTIA 33 avenue Mendès France - 75013 PARIS RCS : 428783302				245.8	245.8	0.0	0.0			0.0	
Fonds Logement Intermédiaire 33 Avenue Mendès France - 75013 PARIS RCS : 803636760				190.0 (1)	190.0	0.0	0.0			0.8	(1) dont 112.3 non libérés
FPS IMMO DURABLE 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 812634012				10 (1)	10.0	0.0	0.0			0.0	(1) dont 5.9 non libérés

Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres n'excède pas 1% du capital de la SNI

Autres	NC	NC		14.2	14.2			NC	NC		
--------	----	----	--	------	------	--	--	----	----	--	--

7.2 Entreprises liées et participations

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	768.9		768.9	
Créances rattachées à des participations	42.5		42.5	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	25.2		25.2	
Emprunts et dettes financières diverses		142.6	142.6	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		163.8	163.8	
Produits de participations			7.3	
Autres produits financiers			2.2	
Charges diverses			1.1	
Comptes courants avec les filiales et participations			Actif	Passif
Sainte Barbe				26.7
Autres filiales et participations (détention inférieure à 50%)			13.0	2.3
Total du pôle intermédiaire			13.0	29.0
CDC Habitat Social			0.3	26.8
DOMEFI				
ADESTIA				36.7
Total du pôle ESH			0.3	63.6
ADOMA				67.6
Total des GIE(s) fonctions supports			11.9	3.6
Total des comptes courants filiales et participations			25.2	163.8

7.3 Effectif moyen

Effectif moyen	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Administratifs	1 162	1 110
Personnel de proximité	321	352
Total	1 483	1 462

7.4 Indemnités de départ en retraite

	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Dettes actuarielles à l'ouverture	22.0	20.7
Coûts des services rendus de l'exercice	22.0	1.3
Coût financier de l'exercice	1.5	
Prestations versées	0.3	-1.2
Gains/pertes actuariels de l'exercice	-1.3	0.9
Coûts des services passés	-0.5	
Effets des variations de périmètre & autres		
Dettes actuarielles à la clôture	22.0	22.0

Détail de la charge comptabilisée au résultat		
<i>en millions d'euros</i>	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Coûts des services rendus de l'exercice	1.5	1.3
Ecart actuariel et coûts des services passés	0.3	
Coût financier de l'exercice	0.3	
TOTAL	2.1	1.8

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements "taux IBoXX € Corporate AA10+" soit 1,42% à la clôture 2018 pour 1,40% à la fin 2017.

7.5 Honoraires des Commissaires aux comptes

	au 31/12/2018	au 31/12/2017
Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Missions légales	Total 0.3	0.3
Mazars		
PricewaterhouseCoopers Audit		
Services autres que la certification des comptes	Total	
TOTAL	0.3	0.3

7.6 Rémunérations versées aux dirigeants

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes de gouvernance s'élèvent à :

- Membres du directoire : 1,2 M€
- Membres du conseil de surveillance : 0,1 M€

7.7 Ventilation de l'impôt

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû	Résultat net comptable
Résultat courant	12.9	18.9	5.9	7.0
Résultat exceptionnel	84.2	49.6	17.0	67.2
Participation	-4.9	1.7	0.6	-5.5
Total	92.3	70.2	23.5	68.8

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicables aux opérations correspondantes (taux de 33% augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 34,39%).

7.8 Emprunts garantis par des suretés réelles

	au 31/12/2018	au 31/12/2017
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	36.4	37.3
*Crédit Foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	92.1	100.8
*Caisse d'Epargne	9.8	10.7
*Autres organismes bancaires, CGLLS	48.5	54.3
Total des hypothèques affectées aux immeubles	186.9	203.1
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	73.6	83.3
*Crédit agricole	29.0	32.8
*Caisse d'Epargne	21.1	24.2
*DEXIA Crédit Local	16.7	18.2
*Autres organismes financiers	48.6	55.2
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	189.0	213.7
Total	375.8	416.7

7.9 Tableau des engagements financiers

	au 31/12/2018	au 31/12/2017
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	6.3	6.0
*Autres engagements reçus : cautions bancaires, garanties CGLLS	212.9	226.1
*Lignes de crédit reçues non utilisées	420.0	420.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 328.5	2 327.3
Total des engagements reçus	2 967.7	979.3
*Nantissement prêt CLF	28.6	30.6
*Cession de créances (cession Dailly)	49.0	51.8
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	6.5	6.8
*Garantie donnée aux filiales (CDC Habitat Social)	43.0	48.3
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	22.0	28.0
*Garantie donnée aux filiales (SCIC Habitat Rhône-Alpes)	7.9	8.4
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	149.1	149.8
*Garantie donnée aux filiales (ADESTIA)	200.0	200.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 328.5	2 327.3
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	458.5	240.6
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	120.8	119.0
Total des engagements donnés	3 413.9	3 210.7

7.10 Tableau des couvertures de taux

TYPE	notionnel initial	notionnel courant	valorisation des couvertures
CAP	48.3	15.5	0.2
Swap livret A	508.0	508.0	(26.5)
Autres swaps	2 435.4	1 604.8	(246.0)
Total	2 991.7	2 128.3	(272.4)

7.11 Tableau de la couverture de dette

Ventilation de la dette	Dette avant	Couverture	Dette après couverture	
	couverture	de la dette	Montant	Taux couvert %
Dette à taux fixe	1 618.2	1 699.0	3 317.2	92.0
Avance Etat (sans intérêts)	178.5		178.5	5.0
Dette à taux variable	1 266.7	(1 446.0)	(179.3)	(5.0)
Dette indexée au livret A	548.4	(253.0)	295.4	8.0
Total	3 611.9		3 611.9	100.0

Les instruments de couverture sont intégralement adossés à la dette financière et sont qualifiés d'instruments de couverture.

La dette à taux variable (Euribor, inflation, et livret A) est donc couplée à une Politique Générale de couverture de taux validée par le Conseil de Surveillance.

Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture à 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum de 50%.

Le cas échéant pour les prêts qui sont contractés à moyen terme, il peut être décidé de mettre en place des couvertures avec départ décalé.

Il n'y a pas d'opération classée dans la catégorie dénommée "position ouverte isolée".

7.12 Affectation du mali de fusion

La société CDC Habitat a réalisé la fusion absorption de sa filiale SAGI détenue à 100%. Cette fusion de juin 2010 avec effet rétroactif au 1er Janvier 2010 a dégagé un mali technique de fusion d'un montant de 107 M€, intégralement affecté aux immeubles de placement. Ce mali est repris au résultat au rythme des amortissements de la période (2,2 M€) et des cessions d'actifs (1,9 M€). Fin 2018, le mali de fusion net s'élève à 41,3 M€.

7.13 Evènements post clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2018

