



GROUPE CDC HABITAT

Etats financiers consolidés

au 31 décembre 2019

TABLE DES MATIERES

COMPTE DE RESULTAT	4
BILAN CONSOLIDE	5
TABLEAU DE TRESORERIE	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	8
1.1 Présentation du bilan	8
1.2 Présentation du compte de résultat	8
2. Faits marquants	9
3. Principes d'évaluation	11
3.1 Référentiel	11
3.2 Méthodes de consolidation	14
3.3 Périmètre de consolidation	14
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques	15
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	15
3.6 Information sectorielle (IFRS 8)	15
3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)	16
4. Principes comptables et méthodes d'évaluation	16
4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)	16
4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)	17
4.3 Immeubles de placement (IAS 40)	17
4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)	18
4.5 Contrat de location (IFRS 16)	19
4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)	20
4.7 Traitement des subventions (IAS 20)	20
4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)	21
4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)	21
4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9)	21
4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)	22
4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)	23
4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9)	23
4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)	23
4.15 Provisions (IAS 37)	23
4.16 Avantages au personnel (IAS 19)	24
4.17 Passifs financiers (IFRS 9)	24
4.18 Instruments dérivés (IFRS 9)	25
4.19 Parties liées (norme IAS 24R)	25
4.20 Revenus et créances	25
4.21 Impôts (IAS 12)	26
4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	26
5. Gestion des risques financiers et opérationnels	27
5.1 Risque de taux d'intérêt	27
5.2 Risque de Liquidité	27
5.3 Risque de Contrepartie	28
5.4 Risques opérationnels	28
6. Notes aux états financiers consolidés	30
6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	30
6.2 Titres mis en équivalence	31
6.3 Actifs financiers non courants	32
6.4 Autres actifs financiers non courants	32
6.5 Actifs d'impôts différés	32

6.6 Stocks et en-cours	33
6.7 Créances clients	33
6.8 Créances d'impôt	33
6.9 Créances diverses	33
6.10 Actifs financiers courants	34
6.11 Autres actifs financiers courants	34
6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	34
6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés	34
6.14 Capitaux propres	35
6.15 Provisions non courantes et courantes	35
6.16 Dettes financières non courantes et courantes	36
6.17 Autres passifs financiers non courants	36
6.18 Dérivés	37
6.19 Dettes fournisseurs	40
6.20 Dettes d'impôts	40
6.21 Dettes diverses	40
6.22 Autres produits des activités opérationnelles	40
6.23 Autres charges des activités opérationnelles	40
6.24 Coût de l'endettement brut	40
6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	41
6.26 Charges d'impôts	41
6.27 Part des mises en équivalence	41
7. Autres éléments d'information	42
7.1 Engagements hors bilan	42
7.2 Informations relatives aux contrats de location	42
7.3 Engagement envers le personnel	43
7.4 Effectifs du groupe	44
7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice	44
7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants	44
7.7 Evénements post clôture	46

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2019	2018
Revenus locatifs bruts		533.6	525.6
Revenus sur charges locatives récupérables		74.8	73.0
Charges locatives récupérables		-82.3	-79.9
Loyers nets		526.1	518.7
Activité promotion		5.8	4.9
Coût des stocks		-5.2	-4.0
Marge sur promotion		0.6	0.9
Revenus des autres activités		26.1	22.1
Achats consommés		-1.6	-1.9
Maintenance		-52.0	-54.0
Services extérieurs		-90.0	-57.2
Impôts, taxes et versements assimilés		-54.4	-49.6
Charges de personnel, intéressement et participation		-63.3	-86.8
Autres produits des activités opérationnelles	6.22	10.7	13.0
Autres charges des activités opérationnelles	6.23	-7.6	-17.5
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT		294.5	287.6
Plus values de cessions sur immeubles de placement		76.5	78.0
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		371.0	365.7
Amortissements nets de subventions d'investissement		-170.9	-164.7
Provisions nettes sur immobilisations		6.8	6.3
Résultat sur cessions		0.0	0.0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		206.9	207.3
QP de résultat net des sociétés MEE	6.27	37.2	12.8
RESULTAT OPERATIONNEL apres QP MEE		244.1	220.2
Coût de l'endettement brut	6.24	-116.2	-120.5
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	6.25	12.4	11.5
Variation de juste valeur des dérivés		1.5	1.3
Coût de l'endettement net		-102.3	-107.6
Variation de juste valeur des titres non consolidés		5.4	9.7
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		147.2	122.2
Charges d'impôts	6.26	-36.8	-32.0
RÉSULTAT NET		110.4	90.2
Part des minoritaires dans le résultat			
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		110.4	90.2
Résultat par action (€)		11.83 €	10.09 €
Résultat par action après dilution (€)		11.83 €	10.09 €
Autres éléments du Résultat Global		2019	2018
Résultat net de la période		110.4	90.2
<i>Eléments recyclables en résultat</i>			
Actifs financiers disponibles à la vente		0.0	0.0
Couverture de flux de trésorerie		-74.5	8.4
<i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i>		-72.0	10.8
<i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i>		-2.5	-2.4
Impôts sur les éléments recyclables en résultat		11.3	-2.1
<i>Eléments non recyclables en résultat</i>			
Ecart actuariels sur avantages au personnel		-5.8	0.8
Impôts sur les éléments non recyclables en résultat		0.0	-0.2
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		-69.1	7.0
dont transféré dans le résultat net		2.5	2.4
Total du résultat Global pour la période		41.3	97.2
Part des minoritaires		0.0	0.0
Part du Groupe		41.3	97.2

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	Notes	2019	2018
Immobilisations incorporelles	6.1	4.3	5.6
Immobilisations corporelles	6.1	30.6	24.3
Immeubles de placement	6.1	5 360.8	4 950.7
Titres mis en équivalence	6.2	425.9	399.9
Actifs financiers non courants	6.3	657.2	422.8
Dérivés	6.18	526.8	463.4
Autres actifs financiers non courants	6.4	138.9	65.4
Actifs d'impôts différés	6.5	27.7	8.2
ACTIFS NON COURANTS		7 172.2	6 340.2
Stocks et en-cours	6.6	17.7	19.6
Créances clients	6.7	183.9	168.9
Créances d'impôts	6.8	0.0	12.4
Créances diverses	6.9	52.5	245.4
Actifs financiers courants	6.10	49.4	107.8
Autres actifs financiers courants	6.11	0.2	0.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.12	1 042.7	598.4
ACTIFS COURANTS		1 346.4	1 152.7
Actifs destinés à être cédés	6.13	2.7	30.9
TOTAL DE L'ACTIF		8 521.3	7 523.8
PASSIF	Notes	2019	2018
Capital social		933.3	893.4
Primes		220.8	52.1
Réserves consolidées		1 520.5	1 444.4
Réserves de réévaluation		-265.8	-190.1
Résultat part du groupe		110.4	90.2
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6.14	2 519.2	2 290.0
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES	6.14	2 519.2	2 290.0
Provisions non courantes	6.15	38.7	28.9
Dettes financières non courantes	6.16	3 910.5	3 512.3
Autres passifs financiers non courants	6.17	165.2	210.7
Dérivés	6.18	874.8	739.5
Passifs d'impôts différés	6.5	0.0	0.0
PASSIFS NON COURANTS		4 989.2	4 491.5
Provisions courantes	6.15	16.9	18.1
Dettes financières courantes	6.16	706.1	491.7
Dettes fournisseurs	6.19	67.3	49.8
Dettes d'impôts	6.20	0.0	0.1
Dettes diverses	6.21	221.9	169.9
PASSIFS COURANTS		1 012.2	729.6
Passifs destinés à être cédés	6.13	0.7	12.6
TOTAL DU PASSIF		8 521.3	7 523.8

TABLEAU DE TRESORERIE

	2019	2018
RÉSULTAT NET GLOBAL	110.4	90.2
Dotations et reprises sur amortissements et provisions	160.8	153.2
Impact de la juste valeur et du taux effectif	-7.0	-5.3
Autres produits et charges calculés	2.1	3.7
Plus ou moins value de cessions	-80.6	-82.6
Gains ou pertes d'intérêts		
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-37.2	-12.8
Dividendes reçus	0.4	-0.7
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables	2.2	2.4
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	151.1	148.1
Coût de l'endettement net	115.7	107.9
Charge d'impôt y compris impôts différés	36.8	32.0
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	303.7	288.0
Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés	-5.0	-3.5
Variation nette des créances clients et dettes	-10.0	26.6
Dette liée aux avantages au personnel	-4.4	2.6
Impôts versés	-19.4	-36.7
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a)	264.9	277.0
Décaissements liés aux acquisitions immeubles de placement	-415.6	-349.9
Encaissements sur cessions d'immeubles de placement	169.0	126.4
Décaissements sur acquisitions de titres de participation	-165.8	-294.9
Encaissements sur cessions de titres de participation	0.0	0.0
Incidence des variations de périmètre - Acquisition	-7.0	0.0
Incidence des variations de périmètre - Cession	0.0	0.0
Produits et charges liés aux cessions	0.0	0.0
Dividendes reçus	1.8	1.5
Intérêts financiers reçus	2.1	8.6
Encaissements sur autres titres immobilisés	0.0	-0.8
Encaissements sur créances financières	45.1	21.4
Décaissements sur créances financières	-1.9	-4.4
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b)	-372.3	-492.2
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	200.0	100.0
<i>Dont versées par la société mère</i>	<i>200.0</i>	<i>100.0</i>
<i>Dont versées par les minoritaires</i>		
Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières	398.1	311.8
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-210.9	-184.4
Variation des autres passifs financiers	0.0	0.0
Intérêts financiers bruts versés	-107.5	-107.6
Variation des créances et dettes diverses	115.6	2.2
Dividendes versés		
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c)	395.3	122.0
Reclassement des ICNE sur DAT en équivalents de trésorerie (d)	0.0	
Reclassement du poste compte-courant à titres de participation non consolidés (e)		-0.5
Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c) + (d) + (e)	288.0	-93.7
Trésorerie nette d'ouverture (A)	449.0	542.7
Trésorerie nette de clôture (B)	737.0	449.0
Variation de la trésorerie nette (1) (II) = (B) - (A)	288.0	-93.7

(1) la trésorerie nette s'entend trésorerie active minorée de la trésorerie passive (note 6.12)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Nombre d'actions	Capital social	Prime & réserves consolidées	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 31 décembre 2017	8 934 494	893.4	1 299.4	2 192.8	0.0	2 192.8
Variation de valeur des dérivés (2)			7.9	7.9		7.9
Recyclage en résultat des dérivés restructurés			-1.6	-1.6		-1.6
Ecart actuariels sur engagements de retraite			0.6	0.6		0.6
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.1	0.1		0.1
Total des variations directement reconnues par réserves			7.0	7.0		7.0
Résultat au 31 décembre 2018			90.2	90.2		90.2
Résultat Global au 31 décembre 2018			97.2	97.2		97.2
Dividendes versés						0.0
Solde au 31 décembre 2018	8 934 494	893.4	1 396.6	2 290.0	0.0	2 290.0
Augmentation de capital (1)	398 522	39.9	128.7	168.6		168.6
Variation de valeur des dérivés (2)			-61.6	-61.6		-61.6
Ecart d'évaluation SCI apportées (3)			19.1	19.1		19.1
Recyclage en résultat des dérivés			-1.8	-1.8		-1.8
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-5.8	-5.8		-5.8
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.1	0.1		0.1
Total des variations directement reconnues par réserves			-50.0	-50.0		-50.0
Résultat au 31 décembre 2019			110.4	110.4		110.4
Résultat Global au 31 décembre 2019			41.3	41.3		41.3
Dividendes versés						0.0
Solde au 31 décembre 2019	9 333 016	933.3	1 585.7	2 519.2	0.0	2 519.2

(1) Augmentation de capital intégralement souscrite par la Caisse des Dépôts suite à l'apport des SCI

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la part efficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés

(3) Dont 15,8 M€ sur les SCI non consolidées et 4,3 M€ sur les SCI consolidées

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

CDC Habitat est une société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,99% par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Elle est enregistrée au RCS Paris 470 801 168 et son nouveau siège social est domicilié au 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris (cf. §2. Faits marquants).

Le groupe CDC Habitat, premier bailleur de France, gère un parc de plus de 510 000 logements dont :

- près de 92 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire ;
- plus de 193 000 via une détention majoritaire dans ses filiales ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) portant les logements sociaux, désormais regroupées au sein de CDC Habitat Social ;
- près de 79 000 dans le domaine du logement très-social porté par la filiale ADOMA ;
- près de 84 000 logements gérés par les six Sociétés Immobilières d'Outre-Mer ;
- près de 65 000 dans sa filiale Maisons & Cités acquise en 2018.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2019. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 9 mars 2020.

1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en millions d'euros arrondis à la décimale la plus proche. Le Groupe ne réalise pas d'opération en devise.

1.1 Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des titres mis en équivalence, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

1.2 Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

Excédent brut opérationnel courant (EBOC) et Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel courant provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant :

- résultat sur cession des immeubles de placement (*),
- résultat net sur les amortissements, provisions et subventions liées aux immeubles de placement.

(*) montant net des frais de commercialisation et des travaux attachés.

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits).

L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

Résultat opérationnel après quote-part des MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013- 01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est désormais présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période, tel que défini ci-après :

Le coût de l'endettement brut est constitué :

- de l'ensemble des dettes bancaires comptabilisées au bilan (partie courante des dettes bancaires y compris les concours bancaires et partie non courante de ces mêmes dettes),
- des autres dettes financières (partie courante et non courante).

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des produits financiers nets de charges financières sur les placements en trésorerie, dividendes reçus, quote-part de résultats des sociétés en participations et résultat financier au titre de la convention de trésorerie Groupe.

Le coût de l'endettement net est obtenu en soustrayant les postes de produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie du coût de l'endettement brut, après prise en compte de la variation de juste valeur des dérivés.

Variation de juste valeur des titres non consolidés

La variation de juste valeur des titres non consolidés correspond aux produits et pertes financières latents de ces actifs, compte tenu de la juste valeur retenue avec l'entrée en vigueur d'IFRS 9.

2. Faits marquants

Logement Intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, principal vecteur de développement de CDC Habitat, se poursuit en 2019.

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 2019, CDC Habitat a remporté 55 consultations (représentant 1 669 logements) sur 86 portant sur la gestion locative et technique (plus de 65% des logements SLI 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 2019, 17 100 Ordres de Service (OS) de logement intermédiaire ont été lancés pour les trois vecteurs d'investissement, dont 3 349 en 2019 (1 575 pour CDC Habitat et 1 774 pour les fonds d'investissements) dans le cadre du plan de relance lancé en 2014.

De plus, le secteur du logement intermédiaire poursuit son développement en 2019, avec deux fonds supplémentaires :

- La poursuite de l'effort de développement engagé en 2018 avec le fonds ERAFP. Ce fonds d'une capacité d'investissement de 0,4 Mds €, représente une cible de 1 045 logements intermédiaires, 260 logements libres et 519 équivalents logements en résidence gérée développés par CDC Habitat. A fin 2019, 612 OS de logement intermédiaire ont été lancés concernant ce fonds.
- Le lancement d'un nouveau fonds en 2019 : FLI II. Ce fonds d'une capacité d'investissement de 2 Mds €, représente une cible de 8 171 logements intermédiaires, 1 855 équivalents logements en résidence gérée. A fin 2019, 357 OS ont été lancés concernant ce fonds.

A fin 2019, 18 069 OS de logements intermédiaires ont été lancés par CDC Habitat et l'ensemble des autres véhicules.

Evolution des participations

Prises de participation

- Par CDC Habitat,
 - Prise de participation complémentaire dans le capital des SEM SIDOM pour un montant de 65,5 M€. Désormais majoritaire, notre détention est comprise entre 51,29% et 98,10%.
 - Prise de participation de 28,13% dans la société SEMADER pour un montant de 9 M€.
 - Prise de participation dans 42 SCI par voie d'augmentation de capital par apport de titres pour une valeur d'apport de 168,6 M€.
- Par ADESTIA,
 - Augmentation de capital de CDC Habitat Social pour un montant de 100 M€.
 - Création de CDC Action Copropriétés détenue à 100% et dotée d'un capital de 5 M€.
 - Prise de participations minoritaires dans plusieurs SEM/ESH de logement social.

Le traitement comptable IFRS est décrit en note 4.10 Titres de participation non consolidés.

Politique de cessions des actifs immobiliers

CDC Habitat et Sainte-Barbe ont poursuivi leur politique de vente conformément aux prévisions.

Ressources humaines

En 2019, la politique RH s'est structurée notamment autour des axes suivants :

Le dialogue social

- La mise en place des nouvelles instances de représentation du personnel (CSE) au niveau central et régional et l'organisation du dialogue social au travers de ces instances ;
- La poursuite des négociations liées à la mise en place d'une UES commune entre le pôle intermédiaire et le pôle social :
 - Finalisation de la mise en œuvre d'un statut collectif commun aux personnels du pôle social et du pôle intermédiaire au sein de cette nouvelle UES.
 - Négociation d'un accord portant sur le remboursement des frais de santé, l'indemnisation des arrêts maladie et la prévoyance pour les 4500 collaborateurs de cette UES.

Les chantiers structurants ouverts en 2019

- L'implémentation d'un nouvel SI RH intégrant quatre modules : le recrutement et la mobilité, les entretiens individuels d'évaluation et les entretiens professionnels, la gestion des Talents, la politique de rémunération,
- La construction d'une nouvelle communauté managériale et l'accompagnement de sa montée en compétences à travers deux outils fondateurs : la Charte des valeurs managériales et le Guide des Repères managériaux.

Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique

Le partenariat en cours avec EDF pour accompagner la réalisation du programme de travaux visant à la maîtrise des consommations d'énergie que CDC Habitat s'est fixé pour son patrimoine permet la valorisation par le dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) des travaux de rénovation éligibles au programme national qui seront réceptionnés d'ici au 31 mars 2021. L'objectif du Groupe au travers de ce partenariat est de générer 7,5 nouveaux TWhc de CEE dont au moins 6 TWhc de CEE « Précarité ».

CDC Habitat poursuit l'analyse systématique de ces projets par l'outil EVE HABITAT, outil de cotation qui évalue l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie d'une opération selon trois axes (économies d'eau, performance énergétique et protection de la santé) et par l'application Etalement Urbain qui permet de contrôler le caractère maîtrisé de la consommation d'espace des nouvelles constructions ou acquisitions du Groupe.

Dans le cadre du partenariat signé avec CDC Biodiversité, le Groupe CDC Habitat poursuit son engagement dans le programme Nature 2050, plan d'actions de long terme par lequel CDC Habitat soutient des projets (169 500 m² dont 33 000 m² en 2019) visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.

Financements

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 348 M€ de dettes supplémentaires (CDC Habitat +335 / Sainte-Barbe +13) dont 209 M€ de dettes de marché et 113 M€ de dettes bancaires.

Au cours de l'année 2019, CDC Habitat a remonté le plafond de son programme d'émission de titres de créances court terme (NEUCP) et celui de titres de créances LT (NEUMTN) pour des montants maximums respectifs de 400 M€. Ces deux programmes ont pour objectif d'apporter plus de flexibilité dans la gestion financière de CDC Habitat.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 936 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 0,86%, cette performance étant liée au maintien d'une quote-part significative de dépôts bancaires long terme.

En juillet, il a été procédé à la revue de notation de CDC Habitat par l'agence FITCH et la notation a été confirmée au niveau de AA-, soit un cran en dessous de la notation de notre actionnaire et sponsor (CDC). Cette note reflète le contrôle accru exercé par ce dernier et la solidité financière de CDC Habitat.

Normes IFRS

L'application d'IFRS 16 – contrats de location - au 1^{er} janvier 2019 a conduit à comptabiliser dans les comptes consolidés au 31 décembre 2019 un droit d'utilisation, une dette financière ainsi qu'une créance financière. Les impacts sont décrits en note 3.1.

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2019 de CDC Habitat et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales 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.

La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>).

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 31 décembre 2019, sont les suivantes :

- IFRS 16 *Contrats de location*;
- IFRIC 23 *Incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat* ;
- Amendements à IFRS 9 : *Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative* ;
- Amendements à IAS 28 : *Intérêts à long terme dans une entreprise associée ou une coentreprise* ;
- Améliorations annuelles des IFRS cycle 2015-2017 :
 - Amendements à IFRS 3 *Regroupements d'entreprises* & IFRS 11 *Partenariats* ;
 - Amendements à IAS 12 *Impôts sur le résultat* ;
 - Amendements à IAS 23 *Coûts d'emprunt* ;
- Amendements à IAS 19 : *Modification, réduction ou liquidation d'un régime*.

Les informations communiquées sur les principes comptables et méthodes d'évaluation du groupe CDC Habitat ont été mises à jour (cf. §4 page 16). Elles portent principalement sur :

- Les contrats de location en application d'IFRS 16 ;
- L'incertitude relative au traitement des impôts sur le résultat (IFRIC 23).

En effet, les autres normes ne trouvent pas à s'appliquer au sein du groupe compte tenu de ses activités :

Texte	Cible	Effet sur le Groupe
Amendements à IFRS 9	Concernes les actifs ou passifs avec des options de remboursement anticipé symétriques.	Sans impact
Amendements à IAS 28	Concernes les groupes détenant des intérêts long terme au sens d'IAS 28 dans les sociétés mises en équivalence.	Sans impact
Améliorations des IFRS - Cycle 2015-2017		
• IAS 12	Les effets fiscaux des distributions de dividendes sur instruments financiers classés en capitaux propres doivent être comptabilisés en résultat à la date de comptabilisation de la dette de dividendes.	Sans impact
• IAS 23	L'amendement précise qu'un emprunt spécifique tombe dans le « pot commun » lorsque l'actif qualifié qu'il a permis de financer est prêt pour son utilisation. Ainsi, après cela il sera réintégré pour le calcul du coût moyen pondéré.	Sans impact à ce jour
• IFRS 3 et 11	Concernes les entreprises ayant des filiales en partenariat.	Sans impact
• IAS 19	Cet amendement vise à préciser la façon dont doivent être évaluées les charges associées à un régime à prestations définies lorsque celui-ci a fait l'objet d'une modification ou une réduction	Sans impact à ce jour

Les amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux d'intérêt de référence » ont été adoptés par l'Union européenne le 15 janvier 2020 (règlement UE n°2020/34) et sont d'application obligatoire à compter du 1er janvier 2020, avec une application anticipée possible.

Le principal objectif de ces amendements est d'assouplir les conditions d'éligibilité des normes IFRS 9 et IAS 39 aux relations de couverture du risque de taux d'intérêt, pour éviter tout arrêt d'une relation de couverture du seul fait des incertitudes nées de la réforme des taux d'intérêt interbancaires court terme sur les flux de trésorerie contractuels futurs. Le règlement de l'Union européenne n°2016/1011 du 08 juin 2016 (« Règlement Benchmark ») instaure en effet un cadre commun visant à garantir l'exactitude et l'intégrité des indices utilisés comme indices de référence dans le cadre d'instruments et de contrats financiers.

Au titre de ce règlement, les indices de référence de taux d'intérêt EONIA, EURIBOR et LIBOR ont été déclarés comme étant des indices de référence d'importance critique, indices qui à terme ont ou pourraient avoir vocation à disparaître.

A ce stade de la réforme, des incertitudes demeurent quant aux conditions de substitution des taux de référence dans les contrats financiers existants. Des incertitudes existent également de ce fait sur l'appréciation des flux de trésorerie futurs de certaines opérations de couverture.

Les amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux d'intérêt de référence » visent dès lors à modifier les exigences en matière de comptabilité de couverture uniquement pendant la période précédant la mise en œuvre de la réforme des taux d'intérêt. L'amendement cessera d'être appliqué dès lors que l'incertitude créée par la réforme des taux est levée quant à l'échéance et au montant des flux de trésorerie de l'élément couvert qui sont fondés sur un taux d'intérêt de référence, ou qu'il est mis fin à la relation de couverture dont l'élément couvert fait partie.

Ces amendements consistent à maintenir les relations de couverture existantes en ignorant les incidences liées aux nouveaux taux et en supposant que le taux d'intérêt de référence sur lequel sont basés les flux de trésorerie couverts et les flux de trésorerie de l'instrument de couverture ne sont pas altérés par la réforme des taux d'intérêt interbancaires.

D'une manière pratique, une application de ces amendements permet d'éviter un arrêt potentiel de la comptabilité de couverture sur certaines opérations liées aux incertitudes de la réforme des taux d'intérêt.

Une application de ces amendements requiert également de fournir en annexe des informations spécifiques consistant notamment à mettre en évidence les relations de couverture concernées par les amendements. Ces amendements s'appliqueront de manière obligatoire sur les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2020. Néanmoins, une application anticipée est autorisée au 1er janvier 2019.

Afin d'éviter de potentiels impacts sur la comptabilité de couverture avant l'entrée en vigueur des nouveaux taux de référence, en cohérence avec la position de l'actionnaire Caisse des Dépôts, CDC Habitat a décidé d'appliquer par anticipation les amendements à IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux d'intérêt de référence » dès le 1er janvier 2019.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

- Les textes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020 :
 - Nouveau cadre conceptuel des normes IFRS ;
 - Amendement à IFRS 3 : Définition d'une activité ;
 - Amendement à IAS 1 et IAS 8 : Définition de « matériel » ;
 - Amendement à IFRS 9, IAS 39, IFRS 7 ;
 - Amendement à IFRS 9 : Clause de remboursement anticipé ;
 - Amendements à IAS 28 : Intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises
 - Améliorations annuelles (cycle 2015-2017) portant sur :
 - IAS 12 – Impôt sur le résultat
 - IAS 23 – Coûts d'emprunts
 - IFRS 3 et 11
- Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :
 - Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : Ventes ou apports d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une co-entreprise ;
 - IFRS 17 - Contrats d'assurances ;
 - IFRS 14 - Comptes de report réglementaires.

La norme IFRS 16 - Contrats de location et l'interprétation IFRIC 23 - Incertitude relative aux traitements fiscaux.

Les impacts de l'adoption de cette norme IFRS 16 à compter du 1er janvier 2019 sont décrits ci-dessous.

Cette norme IFRS 16 remplace IAS 17 et les interprétations qui y sont liées (IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27). La nouvelle norme élimine la distinction location simple/ location financement en imposant au locataire de comptabiliser un actif représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué en contrepartie d'une dette

représentant l'obligation de payer ce droit, sauf exceptions (contrats d'une durée raisonnablement certaine inférieure à 12 mois ou actifs sous-jacents de faible valeur – i.e. dont la valeur unitaire à neuf n'excède pas environ 5.000 \$ et qui peuvent être utilisés séparément).

L'amortissement du droit d'utilisation et les intérêts sur le passif sont ensuite comptabilisés séparément au compte de résultat. Pour les bailleurs en revanche, la norme reconduit l'essentiel des principes antérieurs d'IAS 17. Les montants ont été comptabilisés à l'actif et au passif, au 1er janvier 2019.

La méthode de transition retenue par le Groupe est la méthode "rétrospective simplifiée ».

Le taux d'intérêt implicite du contrat étant difficilement déterminable notamment sur la juste valeur de l'actif sous-jacent, le taux d'endettement marginal de CDC Habitat a été retenu.

A la clôture, le taux annuel retenu est de 1,47% et se décompose comme suit :

- 0,87 % sur le taux de référence (taux Swap 12 Y), correspondant à un financement in fine sur une durée de 12 ans ;
- Augmenté de 0,6% au titre de la marge bancaire.

L'application d'IFRS 16 au 1er janvier 2019 a eu comme effet la reconnaissance des éléments suivants :

- Une dette financière de 120 M€ au titre des loyers restants dus sur les principaux locaux d'activité loués par le Groupe (Galaxie et Rives de France) ;
- En contrepartie d'une créance financière de 112 M€ correspondant aux refacturations qui seront faites aux sociétés non consolidées sur la durée totale des baux ;
- Un droit d'utilisation a été constaté en immobilisation pour une valeur de 8 M€ amortissable sur la durée des baux (9 et 12 ans) soit une charge de 1 M€ en 2019. La durée retenue a été déterminée en fonction de la date non résiliable du contrat.
- Au compte de résultat, une charge financière de 2 M€ compensée par un produit financier lié à la créance financière. L'impact net sur le résultat 2019 s'élève à 0,5 M€.

Les impacts de l'application d'IFRS 16 au 1er janvier 2019 sont développés dans la note 6.1.1 (Droits d'utilisation et dettes locatives).

3.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles il exerce une influence notable ou un contrôle conjoint entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

3.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2019, le périmètre de consolidation comprend 8 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique	2019		2018	Siège social
		Méthode de consolidation	% Intérêts	% Intérêts	
CDC Habitat	société mère	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Sainte Barbe SAS	filiale	IG	100%	100%	Avenue Emile Huchet 57800 FREYMING-MERLEBACH
ADOMA SAEM	filiale	MEE	56.44%	56.44%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
FLI	filiale	MEE	19.14%	19.14%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Ampere Gestion	filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Adestia	filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
SCI Mac Donald	filiale	IG	100%		52 rue Jacques Hillairet 75012 Paris
SCI des Régions	filiale	IG	100%		33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris

IG : Intégration globale / MEE : Mise en équivalence / NC : Non consolidée

Méthode de consolidation ADOMA

Malgré une participation majoritaire dans le capital et compte tenu notamment de l'existence d'un pacte d'actionnaire, le Groupe n'est cependant pas considéré comme exerçant le contrôle au sens de la norme IFRS 10. Cette participation est qualifiée de joint-venture au sens d'IAS 28R et reste sans effet sur le traitement comptable.

Exclusion du périmètre de consolidation

- CDC Habitat social est exclu du périmètre de consolidation. En effet, et quand bien même Adestia est actionnaire de référence au sens de la loi dans ces entreprises, son exposition aux rendements est réglementairement très contrainte du fait des règles définies dans le Code de la construction et de l'habitation régissant les ESH (limitation du droit à dividende annuel au montant du nominal des actions rémunérées au taux du livret A auquel est ajouté une marge fixe, limitation du prix de cession des titres...). Ainsi, Adestia n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables de CDC Habitat social via l'usage de son pouvoir et son exposition peu significative aux rendements. Par conséquent, elle ne contrôle pas CDC habitat social au sens de la norme IFRS 10.
- Les SIDOM (Société Immobilière d'Outre-Mer) n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéficiaires distribuables.
- L'OPPCI JUNO n'est pas intégré dans le périmètre de consolidation, puisque le Groupe n'exerce aucune influence sur ses activités pertinentes.
- Les SCI apportées par la Caisse des Dépôts et Consignations ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation compte tenu de l'incidence non matérielle sur les états financiers du groupe, seules les SCI des régions et Mac Donald sont consolidées.

Par conséquent, les titres de ces sociétés sont comptabilisés en "Actifs financiers non courants".

3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe. Toutes les sociétés ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2019.

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

La norme ne s'applique pas aux acquisitions portant sur un actif ou un groupe d'actifs. Le coût sera attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d'après les justes valeurs. Une telle transaction n'engendre pas de goodwill.

3.6 Information sectorielle (IFRS 8)

Le Groupe présente un seul secteur d'activité en raison :

- d'une activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité (la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou sur sol d'autrui, marginalement d'un parc à usage de bureaux),
- de la localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France.

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe CDC HABITAT et le principal décideur opérationnel est le Directeur.

3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13 qui donne une définition unique de la juste valeur basée sur la notion de prix de sortie. Elle le définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des participants de marché à la date d'évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux :

- Niveau 1 : Prix cotés (non ajustés) à la date d'évaluation, sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : Modèle d'évaluation utilisant des données autres que les prix cotés (niveau 1) qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle d'évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

La hiérarchie des justes valeurs classe par ordre d'importance les données à utiliser pour les techniques d'évaluation et non les techniques d'évaluation utilisées. En cas d'utilisation de données de différents niveaux, la juste valeur obtenue est classée globalement au même niveau hiérarchique que la donnée du plus bas niveau.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use).

Le groupe CDC HABITAT n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf. § 4.4) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

De ce fait, le parc du Groupe est réputé relever du niveau 3 dans sa globalité.

Instruments financiers

La norme requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties dans l'évaluation des justes valeurs des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre de CDC Habitat. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les probabilités de défaut historique de Moody's auxquelles sont appliquées un taux de recouvrement.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité. Au 31 décembre 2019, l'impact lié à l'ajustement préconisé par IFRS 13 est non significatif sur les comptes du Groupe et n'a donc pas été comptabilisé.

La hiérarchisation de juste valeur des dérivés est détaillée au §6.18.7.

4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Ces actifs incorporels, baux sur du parc donné en gestion, sont amortis sur la durée de la convention.

4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'aménagements et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 10 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

4.3 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la méthode du coût amorti.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

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 mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. § 4.8).

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

- constructions neuves et acquisitions récentes sur 40 ans pour le composant gros œuvre et de 15 à 25 ans pour les autres composants ;
- acquisitions de parc ancien sur 30 ans pour le composant gros œuvre et de 12 à 20 ans pour les autres composants ;
- travaux de réhabilitation sur des durées de 15, 25, 40 ans selon la nature du composant.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

Conformément à l'amendement à IAS 40, le transfert d'un immeuble de placement vers une autre catégorie est autorisé uniquement lorsque le changement d'utilisation de l'immeuble est caractérisé par :

- le fait que le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement ;
- des éléments probants attestent du changement d'utilisation (par exemple les actions de commercialisation menées simultanément à la décision du comité d'engagement de modifier la destination de l'immeuble).

4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwill* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice de perte de valeur.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par une diminution importante de la valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Evaluation du parc immobilier

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

Recours à un expert évaluateur externe

- pour les immeubles ayant une valeur vénale supérieure ou égale à 10 M€ en N-1 ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc en N+1, une expertise sur site est réalisée chaque année ;
- pour ceux ayant une valeur vénale en N-1 comprise entre 5 et 10 M€, émission d'un avis de valeur par l'expert tous les deux ans ; 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.

Evaluation interne

Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne :

- expertise interne pour les immeubles ayant une valeur vénale N-1 inférieure à 5 M€ correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux ;
- par dérogation, les constructions mises en service depuis 3 ans et moins sont valorisées à la VNC nette de subvention.

Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles

La juste valeur d'un ensemble immobilier peut être estimée d'après les trois méthodes les plus couramment utilisées en matière d'expertise immobilière, à savoir :

- Méthode par comparaison : à partir des références internes observées ou à défaut par référence aux données de la Chambre des notaires (ou Callon) ;
- Méthode par capitalisation brute des loyers (ou méthode des rendements) ;
- Méthode par actualisation des flux futurs de l'ensemble immobilier concerné.

La juste valeur est également fonction du type probable de cession. La vente en bloc est l'hypothèse de base retenue pour l'expertise des valeurs vénales. Pour les ventes en lot, la méthode par comparaison est retenue après application de modulations liées au financement et à la décote forfaitaire pour vente en bloc. Pour les ventes en bloc, les deux autres méthodes paraissent plus adaptées.

Ces méthodes d'évaluation sont appliquées tant au niveau des expertises effectuées par des experts externes que de celles réalisées par la société. Pour ces dernières, la valeur vénale retenue est la valeur médiane entre les trois méthodes. Pour les expertises externes, réalisées par le cabinet Cushman&Wakefield adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières, la valeur vénale retenue est généralement la moyenne entre les trois méthodes.

4.5 Contrat de location (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 depuis le 1er janvier 2019 qui énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'informations à fournir en annexe relatifs aux contrats de location et requiert que les preneurs comptabilisent leurs contrats de location en vertu d'un modèle unique directement au bilan, sans distinction entre location financement et location simple.

Un contrat de location implique d'une part, la présence d'un actif identifié, et d'autre part, le contrôle par le Groupe du droit d'utilisation sur cet actif. Le contrôle du droit d'utilisation est reconnu au Groupe lorsque celui-ci peut bénéficier de la quasi-totalité des avantages procurés par l'actif pendant la durée de la location et qu'il a le droit de décider l'objectif de l'utilisation de l'actif et la manière de l'utiliser.

Les contrats de location du Groupe font l'objet d'une sous-location aux filiales du Groupe, majoritairement non consolidées (GIE principalement).

Le bailleur intermédiaire doit comptabiliser deux contrats séparés :

- La location principale dont il est preneur. Le bailleur intermédiaire comptabilise le droit d'utilisation octroyé par le contrat de location principal conformément aux dispositions d'IFRS 16 pour les preneurs ;
- La sous-location dont il est bailleur. A la date de conclusion du contrat de sous-location, il doit le classer en location simple ou location-financement, par référence à l'actif « droit d'utilisation » issu du contrat de location principal (et non par référence à l'actif sous-jacent loué au bailleur dans le cadre du contrat de location principal) :

Côté preneur

Les actifs sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. Ils sont évalués à la juste valeur de l'actif loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

À la date d'entrée en vigueur du bail, le Groupe reconnaît :

- une dette (= le passif locatif), correspondant à la somme actualisée des paiements restant à effectuer depuis le début du contrat jusqu'à son terme, ces paiements comprenant les loyers fixes et, le cas échéant, les sommes à payer du fait de l'exercice d'options, les garanties de valeur résiduelle, et actualisée au taux d'endettement marginal du Groupe ;

- et un actif représentant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du bail (= le droit d'utilisation de l'actif loué, comptabilisé à l'actif dans les immobilisations), évalué initialement pour le montant de la dette comptabilisée au passif. Sont ajoutés à ce montant les paiements déjà effectués par le preneur, les coûts de mise en place du bail et les frais futurs de remise en état.

Le Groupe comptabilise ensuite séparément les intérêts sur le passif locatif et la charge d'amortissement sur l'actif lié au droit d'utilisation. La dette de loyer, une fois évaluée initialement, est comptabilisée selon une technique proche du coût amorti au taux d'intérêt effectif. Il en résulte une charge d'intérêts correspondant à l'application du taux d'actualisation initial au montant de la dette à l'ouverture de l'exercice. Les paiements effectués par le Groupe sont déduits du montant de la dette. Le droit d'utilisation est amorti et déprécié selon les dispositions respectives d'IAS 16 « Immobilisations corporelles » et d'IAS 36 « Dépréciation d'actifs ». S'agissant des amortissements, leur durée ne peut excéder celle de la location si le Groupe n'est pas appelé à devenir propriétaire de l'actif sous-jacent.

Côté bailleur

A la date de conclusion du contrat de sous-location, le groupe reconnaît :

- Si location simple le droit d'utilisation provenant du contrat principal est maintenu à l'actif du bailleur intermédiaire et les produits issus de la sous-location sont comptabilisés en résultat sur toute la durée du contrat de sous-location, a priori de manière linéaire.
- Si le contrat de sous-location est classé en location-financement :
 - L'actif droit d'utilisation, issu du contrat de location principal, est décomptabilisé ;
 - Une créance est constatée pour une valeur égale à l'investissement net dans le contrat de sous-location ;
 - Toute différence entre le droit d'utilisation et l'investissement net dans le contrat de sous-location est comptabilisée en résultat ;
 - La dette de loyers (au titre du contrat de location principal) est maintenue au passif.

Ainsi, la créance (investissement net dans le contrat de sous-location) et la dette de loyers au titre du contrat de location principal ne doivent pas être compensées.

A la clôture 2019, le Groupe a appliqué les exemptions facultatives suivantes :

- Exemption pour les locations de courte durée de moins de douze mois pour certaines catégories d'actif ;
- Exemption pour les locations d'actifs de faible valeur (moins de 5.000 USD valeur à neuf).

La présentation au bilan du droit d'utilisation, de la dette et de la créance se fait sur des lignes distinctes.

Le Groupe réévalue l'obligation locative à la survenance de certains événements (par exemple la durée du contrat de location, une variation des loyers futurs résultant d'un changement d'indice ou de taux utilisé pour déterminer les paiements). Le Groupe ajuste alors le montant du passif locatif par un ajustement à l'actif du droit d'utilisation.

4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)

Le Groupe a acquis auprès de l'Etat, organismes publics et collectivités locales un parc immobilier sous le couvert de baux d'une durée maximale de 99 ans. Ces baux font généralement l'objet d'une soulte versée à la signature de l'acte.

Ces opérations y compris les soultes versées font l'objet d'une analyse individuelle de nature à déterminer le traitement comptable requis par le référentiel comptable international.

4.7 Traitement des subventions (IAS 20)

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées :

- pour les subventions d'investissements en diminution de la valeur de l'actif auquel elles se rattachent et sont reprises au résultat au rythme des amortissements,
- pour les subventions reçues de réservataires institutionnels en revenus locatifs étalés sur la durée de la convention de réservation.

4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, les immeubles en bloc sous compromis de vente à la date d'arrêté des comptes annuels répondent aux critères ci-dessus listés.

Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert ;
- les passifs d'un actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé sont présentés séparément des autres passifs du bilan.

4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9)

Sous IFRS 9, le principe de l'évaluation à la juste valeur est renforcé. Une option doit être choisie pour la comptabilisation de la variation de juste valeur de l'actif :

- juste valeur par résultat ; ou
- juste valeur par OCI non recyclables (les gains et pertes potentiels pendant la durée de détention de l'actif ou avérés lors de la cession ne sont jamais reconnus en résultat).

Sur cette base, le groupe a réalisé une classification de son portefeuille de titres. Les détentions sont majoritairement évaluées à la juste valeur par résultat à l'exception de celles portant sur des sociétés ayant une activité atypique au regard des activités principales du Groupe. Les principes retenus pour l'évaluation de la juste valeur sont les suivants :

- pour les sociétés ESH détenues par ADESTIA (cf. § périmètre de consolidation), la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- pour les sociétés SEM de logement social (principalement les SIDOM), si le prix de cession des SEM de logement social n'est pas encadré par le CCH, les restrictions en matière de distribution de dividendes sont identiques à celles des ESH. Ainsi, par analogie, la juste valeur des SEM de logement social peut être appréhendée sur la base de la méthode d'évaluation des ESH présentée supra.
- pour les sociétés opérant pour tout ou partie sur le secteur non réglementé, la valorisation se fait au cas par cas, sur la base de la valeur économique réelle des sociétés.

La variation de juste valeur est présentée sur une ligne spécifique au compte de résultat (cf. §1.2) ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres.

Détail des titres de participations non consolidés dont la valeur brute excède 1% du capital social de CDC Habitat :

Participations	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur brute des titres	Dépréciation	Valeur nette des titres	Réévaluation IFRS 9	Choix de méthode de réévaluation	Valeur nette réévaluée
CDC HABITAT SOCIAL									
33, Avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS:552 046 484	163.9	4 190.9	66%	159.0		159.0	1.0	JVR	160.0
MAISONS ET CITE									
167, rue des foulons-59500 Douai RCS:334 654 035	679.7	505.6	34%	150.2		150.2		JVR	150.2
CDC Habitat Action Copropriétés									
33, Avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS:853 319 036	5.0	0.0	100%	5.0		5.0		JVR	5.0
SAIEMB Logement									
1,Place de l'Europe -25000 Besançon RCS: 493 017 826	2.5	16.2	45%	5.1		5.1		JVR	5.1
RIVP (Régie Immobilière de la Ville de Paris)									
4 Place St Thomas d'Aquin-75007 Paris RCS:552 032 708	33.8	411.8	63%	30.7		30.7	9.1	JVR	39.8
Société Immobilière de la Martinique									
Petit Paradis - 97 233 SCHOELCHER RCS: 303 188 528	62.5	62.5	63%	41.9		41.9		JVR	41.9
Société Immobilière du Département de la Réunion									
12 Rue Félix Guyon - 97 400 St Denis RCS:310 863 592	2.8	2.8	53%	31.3		31.3		JVR	31.3
Société Immobilière de la Guadeloupe									
Lotissement N°5 la Rocade Grand camp 97142 Les Abymes RCS:303 091 086	42.3	42.3	51%	10.1		10.1		JVR	10.1
Société Immobilière de Kourou									
33 Avenue Jean Jaures 97310 Kourou RCS:305 934 606	36.3	36.3	82%	55.9		55.9		JVR	55.9
SEMADER									
52, Route des Sables - 97 427 L'etang Sale RCS:332 824 242	36.3	6.6	28%	9.0		9.0		JVR	9.0
OPPCI JUNO									
33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 844 060 475	435.1	-9.3	20%	87.0		87.0		JVR	87.0
Autres actions évaluées par OCI				1.3	1	0.8		JVOCI	0.8
Autres actions évaluées par JVR (dont SCI non consolidées)				40.8		40.8	15.2	JVR	61.2
Total				627.2	-0.5	626.7	26.7		657.3

4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)

La classification et l'évaluation de ces actifs financiers au regard d'IFRS 9 se détaille comme suit :

Nature d'actif	Impact de la	
	Intentions de gestion IFRS 9	variation de la juste valeur
Créances rattachées à des participations	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
Prêts aux salariés	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
Dépôts et cautionnements	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
OPCVM*	Collecter les flux de trésorerie	Juste valeur résultat

*Les OPCVM présentés sous cette rubrique sont ceux qui ne répondent pas aux critères de classification en équivalents trésorerie

Si IFRS 9 instaure un nouveau modèle de gestion pour classer les actifs, la méthode d'évaluation des autres actifs financiers du groupe est pour autant inchangée par rapport à IAS 39.

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)

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 (dont le coût du terrain), 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 correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9)

Les créances locataires quittancées sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées conformément à l'approche simplifiée admise par IFRS 9 pour les créances clients locatives et commerciales. Ce modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues consiste à calculer la dépréciation à partir d'un historique des taux de défaut observé sur la durée de vie des créances, ajustée d'estimations prospectives.

les dépréciations sont basées sur des données historiques d'exploitation permettant de différencier le niveau de provisionnement du risque en fonction :

- de l'ancienneté des créances ;
- de la situation des locataires (locataires présents/partis/locataires ordinaires/en contentieux).

4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à 3 mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme. Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur, dont la variation est comptabilisée en résultat.

Les créances sur filiales non consolidées détenues au titre de la convention de trésorerie Groupe sont évaluées au coût amorti.

4.15 Provisions (IAS 37)

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

4.16 Avantages au personnel (IAS 19)

Engagements retraite et médailles du travail

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier et l'accord d'entreprise.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, à 63/65 ans selon la catégorie socio-professionnelle.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Conformément aux dispositions d'IAS 19 Révisée, l'intégralité des écarts actuariels est comptabilisée en capitaux propres.

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités de l'accord Groupe en vigueur.

4.17 Passifs financiers (IFRS 9)

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Les avances à long terme sans intérêt, accordées par les réservataires et remboursables sur des durées variables pouvant aller jusqu'à 50 ans, ont été évalués à leur juste valeur en utilisant le taux effectif moyen des emprunts.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs courants et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les produits reçus sur convention de réservation en contrepartie d'un droit de réservation accordé à un tiers sur des logements et pour une durée déterminée, font l'objet d'un étalement sur la durée de la convention et sont considérés comme des autres passifs financiers non courants (part supérieure à un an) et dettes diverses (part inférieure à un an).

4.18 Instruments dérivés (IFRS 9)

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 5 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

4.19 Parties liées (norme IAS 24R)

Le Groupe, filiale à 99.99% de la Caisse des Dépôts et Consignations, utilise la dispense prévue par la norme en matière d'informations au regard des transactions et soldes avec une entité sous contrôle de l'Etat.

Le contenu des transactions avec les parties liées est décrite en note 7.6.

4.20 Revenus et créances

Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers) – IFRS 16

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des immeubles de bureaux. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les conventions de gestion globale conclues avec des tiers publics ou privés font l'objet d'une analyse au cas par cas afin de qualifier le contrat de location (location-simple ou location-financement au sens d'IFRS 16). Ils sont présentés comme suit :

- Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- Les revenus issus de contrats de location financement (CDC HABITAT en qualité de bailleur) sont décomposés en :
 - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IFRS 15 ;
 - la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

Activité promotion (contrats de constructions et VEFA) - IFRS 15

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice (y compris le coût des terrains conformément à IFRS 15) diminué du

produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Revenus des autres activités - IFRS 15

Les revenus des autres activités intègrent essentiellement les éléments suivants :

- prestations de services rendus et mise à disposition de moyens aux filiales non consolidées ;
- part de prestations de services rendus pour les contrats de gestion globale (cf. 4.20 §1) ;
- part correspondant à la rémunération de la créance pour les contrats de location financement cf. 4.20 §1).

4.21 Impôts (IAS 12)

La charge d'impôt est constatée au compte de résultat ou par capitaux propres pour les éléments comptabilisés directement en capitaux propres.

Il n'y a pas de convention d'intégration fiscale au sein du Groupe.

Régime de droit commun

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe et aux opérations ne bénéficiant pas du régime des SEM.

Régime fiscal des SEM

Aux termes de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts, modifié par l'article 44-II et III de la loi de finances rectificative pour 2005, les Sociétés d'Economie Mixte visées à l'article L.481-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la partie de leur résultat et plus-values de cession réalisées sur le parc de logements social. Ce dispositif ne s'applique qu'aux sociétés CDC HABITAT et ADOMA.

Impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporaire est identifiée entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition des réglementations fiscales adoptées ou quasi-adoptées. Les effets dus aux changements des taux d'impôt sont pris en compte lors de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté ou quasi-adopté.

Les calculs d'impôts différés sont effectués au niveau de chaque entité fiscale. Les impôts différés actifs et passifs d'une même société sont compensés et, en application de la règle de prudence, les impôts différés actifs ne sont retenus que s'il existe une forte probabilité d'imputation sur les bénéfices fiscaux futurs.

4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.4.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.10.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.15 et 4.16.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 3.7.

5. Gestion des risques financiers et opérationnels

5.1 Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt et le volume des financements étant une composante essentielle de l'équilibre des opérations immobilières de CDC HABITAT, une attention toute particulière est portée à la gestion de ce risque et à l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le compte de résultat.

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 à 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.

Depuis 2012, CDC Habitat a recours aux marchés financiers pour couvrir son besoin de financement majoritairement sur une base taux fixe ; dans le cas de coupons indexés, ceux-ci donnent lieu également à une couverture de taux. Le cas échéant, notamment lorsque les indexations de loyers sont déterminées lors du lancement de l'opération, CDC HABITAT peut être amenée à lever par anticipation ses financements dès lors que les opérations sont validées dans les instances.

Du fait de l'adossement des couvertures aux lignes de financements, les dérivés sont gérés en comptabilité de couverture.

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble du Groupe au sein d'un même département.

5.2 Risque de Liquidité

Le stock de dette de CDC HABITAT étant constitué très largement d'emprunts amortissables, il n'existe pas de rupture forte dans son échéancier de dette immédiat.

Du fait de la montée en puissance des financements in fine, CDC HABITAT s'attache à définir la taille et les maturités des tranches d'émissions de son programme de financement annuel pour maintenir un objectif de durée équivalente à celle d'un financement amortissable.

Afin de faciliter le portage des opérations de développements immobiliers et les acquisitions d'actifs, CDC HABITAT dispose de lignes de court terme auprès d'un pool bancaire et d'un programme de NEUCP. Cette capacité de tirage à court terme a été calibrée également pour faire face à l'éventualité d'une variation de l'encours de dépôts de ses filiales, centralisé auprès de CDC HABITAT.

La trésorerie du Groupe étant centralisée et intégrée sur une plateforme unique de gestion, le pilotage et la sécurisation des flux en sont facilités.

5.3 Risque de Contrepartie

Pour la gestion de ses placements, le Groupe reste très attentif à la qualité des banques auprès desquelles il effectue ses dépôts en surveillant la notation par les différentes agences.

L'ensemble de ces risques est spécifié dans la charte de liquidité approuvée par les instances de gouvernance et fait l'objet d'un reporting semestriel auprès de la Direction des Risques et du Contrôle Interne de la CDC. L'ensemble de ces éléments financiers sont également publiés trimestriellement auprès de son actionnaire unique dans le cadre du modèle prudentiel de mise en transparence des filiales du Groupe Caisse des Dépôts.

5.4 Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé CDC Habitat portent sur les métiers suivants :

▪ Développement

- la capacité du Groupe à maintenir un niveau de fonds propres suffisant. Suite à la l'entrée en vigueur de la loi de finances 2018, notre actionnaire a mis en place des mesures de soutien (rallongement de la durée des prêts, mise en place de nouveaux financements, ...) afin de limiter l'impact sur les fonds propres du Groupe. Par ailleurs, le Groupe a initié une réorganisation en fusionnant notamment les entités du pôle social ;
- la tenue des délais de réalisation et la maîtrise du coût des opérations. Afin d'éviter les retards dans les livraisons et les dérives financières, des comités et des outils ont été mis en place pour le suivi des opérations de construction.

▪ Patrimoine

- l'alourdissement des charges d'entretien et de mise aux normes (sécurité incendie, amiante, plomb, ascenseurs, accessibilité handicapés, normes de performance énergétique...), ce qui accroît les coûts de construction et qui génère un besoin de veille réglementaire. Pour cela, le Groupe recherche des financements ad hoc comme les Certificats d'Economie d'Energie et met en place des séminaires d'information (Journées Développement, Maîtrise d'Ouvrage, Patrimoine) et une démarche qualité (Démarche Qualité Maîtrise d'Ouvrage).
- la réalisation des objectifs en matière de vente en bloc et de ventes en lots en raison de l'attentisme du marché et de la capacité des acquéreurs à lever des financements sur des maturités suffisamment longues. Pour pallier ce risque, un suivi périodique est réalisé à l'aide de tableaux de bord et du référent vente de chaque entité.

▪ Gestion locative

- la vacance des logements dans les zones détendues peuvent générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires. Des requêtes de suivi des ensembles immobiliers sensibles sont incluses dans les arbitrages préparant les arbitrages patrimoniaux réalisés chaque année soit en vue de cessions, soit de baisse de loyers pour alignement sur le marché locatif local ;
- le risque d'augmentation des impayés dans un contexte économique dégradé. Un plan de résorption des impayés a été déployé depuis l'automne 2013 sur l'ensemble du périmètre du Groupe, en particulier sur le pôle social. Les créances clients concernent des personnes physiques. Leur antériorité demeure faible et le risque d'impayé maîtrisé sur CDC HABITAT ;
- le niveau de provisionnement des charges récupérables et le temps de traitement des régularisations de charges peut aboutir sur des situations inconfortables pour les locataires. Afin de limiter ce risque, le Groupe a centralisé le service de Gestion des charges. Par ailleurs, un planning de réalisation des budgets et des tableaux de bords portant sur l'avancement des régularisations sont tenus par les équipes afin d'éviter les dérives.

▪ Fiscalité des opérations

- poursuite de l'évolution défavorable de la fiscalité (TVA, impôt société, prélèvements sociaux..). Les impacts de l'alourdissement de la pression fiscale sont perceptibles sur l'équilibre financier des opérations en cours bien qu'étalés dans le temps (hausse de la TVA). En prévention, le Groupe anticipe et réalise une veille attentive des évolutions potentielles tout en assurant une communication éclairée directement ou au travers des organismes professionnels.

Le dispositif de prévention de la fraude, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT – 5^{ème} directive européenne) et de la corruption (loi « Sapin 2 » de décembre 2016) est intégré au dispositif de contrôle interne (DCI) du Groupe CDC HABITAT. Ce dispositif repose sur trois piliers :

- intégration du cadre de prévention des risques dans la cartographie des risques, dans le corpus des procédures Groupe et la charte de déontologie ;
- sensibilisation elearning de l'ensemble des collaborateurs du Groupe à la lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme, à la prévention des fraudes et de la corruption ;
- mise en place d'ateliers de travail avec les correspondants contrôle interne afin de concevoir des contrôles périodiques visant à répondre aux obligations réglementaires en matière de fraude, blanchiment et corruption.

6. Notes aux états financiers consolidés

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

VALEUR BRUTE	2019	IFRS 16	Entrées	Cessions	Variation subventions	Virement de poste à	2018
	Immeubles de placement	7 222.9		674.4	-146.1	-8.2	36.8
Immobilisations incorporelles	6.6						6.6
Immobilisations corporelles	64.4	7.6	0.5	-0.1		1.6	54.9
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	7.2					-34.6	41.8
TOTAL VALEURS BRUTES	7 301.2	7.6	674.9	-146.2	-8.2	3.9	6 769.2

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION	2019	IFRS 16	Dotations	Reprises	Reprises subventions	Virement de poste à	2018
	Immeubles de placement	-1 860.7		-215.9	60.2	13.4	-10.3
Immobilisations incorporelles	-2.3		-1.2				-1.1
Immobilisations corporelles	-33.9	-0.7	-2.6	0.1			-30.7
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	-4.5					6.4	-10.9
TOTAL AMORTISSEMENTS	-1 901.4	-0.7	-219.7	60.3	13.4	-3.9	-1 750.9
TOTAL DEPRECIATION	-1.4		-1.4	6.8			-6.8

VALEUR NETTE	2019	IFRS 16	Entrées	Sorties	Reprises subventions	Virement de poste à	2018
	Immeubles de placement	5 360.8		457.2	-79.0	5.3	26.6
Immobilisations incorporelles	4.3		-1.2			0.0	5.6
Immobilisations corporelles	30.6	6.9	-2.1			1.6	24.3
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	2.7					-28.16	30.9
TOTAL VALEURS NETTES	5 398.4	6.9	453.9	-79.0	5.3	0.0	5 011.4

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2019	2018
Valeur comptable nette (1)	5 363.5	4 981.6
Juste valeur (1)	8 009.0	7 541.0
Plus value latente	2 645.5	2 559.4

(1) y compris VNC et juste valeur des immeubles destinés à être cédés (IFRS 5)

HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

Immeubles résidentiels	Valeur m ² "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile De France	762 €	7 691 €	4.00%	6.00%	3.80%	6.80%
Province (France sauf IDF)	287 €	3 800 €	4.50%	9.75%	4.80%	10.75%

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

DROIT D'UTILISATION (IFRS 16)

La société a appliqué la norme IFRS 16, contrats de location à partir du 1^{er} janvier 2019. Les mouvements relatifs au droit d'utilisation et aux actifs/passifs locatifs sur l'exercice se détaille comme suit :

	1er janvier 2019 selon IFRS 16	Variation sur la période	Dotations aux amortissements de la période	31 décembre 2019
Droit d'utilisation brut (1)	7.6	-	-	7.6
Amortissements (1)	-	-	0.7	0.7
Total des droits d'utilisation liés aux contrats de location - nets	7.6	-	0.7	6.8

	1er janvier 2019 selon IFRS 16	Variation sur la période	Paielements en capital sur la période	31 décembre 2019	Dont courants	Dont non courants
Créance financière liée aux actifs sous loués (1)	116.7	-	4.3	112.4	9.3	103.1
Passifs locatifs (1)	124.3	-	4.6	119.7	12.6	107.1

(1) Concerne les bâtiments Rives de France et Galaxie

6.2 Titres mis en équivalence

Les données ci-dessous sont présentées à 100% dans le format de publication (référentiel IFRS) de la société ADOMA et de la société FLI, seules sociétés mises en équivalence significatives à ce jour.

Bilan synthétique	ADOMA		FLI	
	2019	2018	2019	2018
Patrimoine immobilier	1 209.3	1 056.8	1 106.2	804.1
Autres actifs	327.6	329.0	443.3	626.7
Total actif	1 536.9	1 385.8	1 549.6	1 430.7
Capitaux propres	419.5	360.9	987.8	1 024.7
Emprunts	841.8	783.9	352.5	202.8
Autres passifs	275.5	241.0	209.3	203.2
Total passif	1 536.9	1 385.8	1 549.6	1 430.7
Résultat net	65.5	22.4	1.9	1.1
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%
QP de résultat des sociétés MEE	36.9	12.6	0.4	0.2
Capitaux propres	419.5	360.9	987.8	1 024.7
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%
Titres des sociétés MEE	236.8	203.7	189.1	196.2
	2019	2018		
TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE	37.2	12.8		
TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE	425.9	399.9		

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES DES SOCETES MISES EN EQUIVALENCE	TOTAL quote-part CDC H (A) + (B)	Adoma		FLI	
		Situation nette 100% des titres	Quote-part CDC H 56,44% (A)	Situation nette 100% des titres	Quote-part CDC H 19.14% (B)
Juste valeur au 31.12.2018	399.9	361.0	203.7	1 025.0	196.2
Résultat IFRS 2019	37.2	65.5	36.9	1.9	0.4
Dividendes versés en 2019	-2.2			-11.5	-2.2
Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres IFRS	-9.2	-7.0	-3.5	-29.6	-5.7
Juste valeur au 31.12.2019	425.9	419.5	237.2	985.8	188.7

6.3 Actifs financiers non courants

VALEUR BRUTE	2019	Variation de périmètre	Cession	Acquisition / Augmentation	2018
Titres de participation non consolidés (1)	640.7	0.0	0.0	226.8	413.8
Réévaluation des titres - IFRS 9	14.4	0	0	5.4	9.0
Créances rattachées titres de part. non conso - JVR	2.1			2.1	0.0
TOTAL VALEURS BRUTES	657.2	0.0	0.0	234.3	422.8

(1) dont +100 M€ de prise de participation dans OSICA, +36 M€ d'apport par la CDC des SCI non consolidées, +66 M€ de souscription complémentaire dans les SIDOM, +9 M€ de prise de participation dans SEMADER, +11 M€ de croissance externe dans les SEM, +5 M€ de souscription dans Action copropriété.

DEPRECIATION	2019	Variation de périmètre	Reprise	Dotation	2018
Provision sur titres	0.0		0	0.0	0.0
TOTAL DEPRECIATION	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL DES VALEURS NETTES	657.2	0.0	0.0	234.3	422.9

6.4 Autres actifs financiers non courants

AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

	2019	2018
Créances rattachées à des participations	2.0	38.0
Prêts à Moyen terme et Long terme	8.9	11.3
Autres créances immobilisées à Long terme	128.0	16.1
TOTAL	138.9	65.4

6.5 Actifs d'impôts différés

	2019	2018
ID / Differences temporaires	10.7	9.9
ID / Couverture des flux de trésorerie	90.8	71.8
ID/ Ecart d'évaluation	-20.9	-21.5
ID / Activation frais acquisition et emprunts	-26.7	-25.3
ID/ JV de la dette	-12.4	-13.8
ID / Autres retraitements IFRS	-13.8	-12.9
Position nette des ID	27.7	8.2
dont Impôts Différés Actif	27.7	8.2
dont Impôts Différés Passif	0.0	0.0

6.6 Stocks et en-cours

	Brut 2019	Dépreciation 2019 (1)	Net 2019	Net 2018
En cours de production - biens immobiliers	18.1	-0.4	17.7	19.6
Produits finis - biens immobiliers	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	18.1	-0.4	17.7	19.6
(1) dont dotation de l'année		0.0		
(1) dont reprise de l'exercice		0.0		

6.7 Créances clients

	Brut 2019	Dépreciation 2019 (1)	Net 2019	Net 2018
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	9.8		9.8	3.7
Créances locataires	53.9	-17.3	36.6	37.1
Créances sur opérations de promotion	113.6		113.6	119.0
Créances sur gestion pour compte de tiers	23.9		23.9	9.1
TOTAL	201.2	-17.3	183.9	168.9
(1) dont dotation de l'exercice		-5.3		
(1) dont reprise de l'exercice		3.2		
(1) dont entrée périmètre		-0.9		

6.8 Créances d'impôt

	2019	2018
Créance d'impôts	0.0	12.4
TOTAL	0.0	12.4

6.9 Créances diverses

	Brut 2019	Dépreciation 2019 (1)	Net 2019	Net 2018
Part non libérée de l'augmentation de capital	0.0		0.0	200.0
Autres créances et factures à établir	6.2	-1.2	5.0	4.6
Subvention d'investissement à recevoir	11.0		11.0	9.2
Créances fiscales	4.4		4.4	4.0
Créances sur cessions d'immeubles	5.9		5.9	8.4
Débiteurs divers	21.3	-1.5	19.8	12.3
Charges constatées d'avance	6.5		6.5	6.9
TOTAL	55.3	-2.8	52.5	245.4
(1) dont dotation de l'exercice		-0.1		
(1) dont reprise de l'exercice		0.0		
(1) dont reclassement vers les titres de participation		0.0		

6.10 Actifs financiers courants

	2019	2018
Titres de créances négociables	43.0	106.0
Réévaluation des actifs financiers courants (ICNE)	6.4	1.8
TOTAL	49.4	107.8

6.11 Autres actifs financiers courants

	2019	2018
Prêts à CT	0.2	0.2
TOTAL	0.2	0.2

6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2019	2018
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice	187.7	26.2
OPCVM et autres placements à CT (<3mois)	722.0	457.3
Banque	133.0	114.9
TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF)	1 042.7	598.4
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice	182.7	100.1
Découvert bancaire	123.1	49.3
TOTAL trésorerie (PASSIF)	305.8	149.4
TRESORERIE NETTE	736.9	449.0

6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés

	2019	2018
Immeubles de placement destinés à être cédés	7.2	41.8
Subventions d'investissement	0.0	0.0
Amortissement	-4.5	-10.9
Provisions	0.0	0.0
TOTAL Actifs destinés à être cédés	2.7	30.9
Emprunts / actifs destinés à être cédés	0.7	12.6
TOTAL Passifs destinés à être cédés	0.7	12.6

6.14 Capitaux propres

Les informations concernant la variation des capitaux propres sont fournies dans le tableau « TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 933.3 M€ réparti en 9 333 016 actions de 100€.

Décomposition des capitaux propres	2 019	2 018
Capital social	933.3	893.5
Primes liées au capital social	151.5	2.7
Réserves légales	69.3	49.3
Ecart de réévaluation	2.7	2.7
Autres réserves - Ecart actuariels sur les avantages du personnel	- 12.3	- 6.5
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	325.5	294.6
Réserves	1 192.1	1 153.6
Gains et pertes latents liés à la variation de juste valeur par OCI	- 253.5	- 190.1
Résultat	110.4	90.2
Capitaux propres	2 519.2	2 290.0

6.15 Provisions non courantes et courantes

PROVISIONS NON COURANTES

	2019	Dotations	Reprises	Virement de poste à poste	2018
Indemnités départ en retraite	32.2	2.1	-1.6	8.2	23.4
Médailles de travail et autres avantages	3.4	0.8			2.6
Autres charges de personnel	0.2	0.1	-0.3		0.4
Risques non courants	3.0	0.7	-0.2		2.5
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	38.7	3.7	-2.1	8.2	28.9

PROVISIONS COURANTES

	2019	Dotations	Reprises	Virement de poste à poste	2018
Risques sur Immeuble de placement	8.5	0.4			8.0
Risques courants	8.4	0.1	-1.8		10.1
TOTAL PROVISIONS COURANTES	16.9	0.5	-1.8	0.0	18.1

6.16 Dettes financières non courantes et courantes

6.16.1 Dettes financières nettes

	Montant contractuel	Réévaluation Juste valeur	2019	2018
Dettes financières non courantes (1)	3 980.3	-69.8	3 910.5	3 512.3
Dettes financières courantes (1)	707.4	-1.3	706.1	491.7
Dettes financières brutes	4 687.8	-71.1	4 616.7	4 004.1
Actifs financiers courants	43.0	6.4	49.4	107.8
Autres actifs financiers courants	0.2		0.2	0.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 041.0	1.7	1 042.7	598.4
Dettes financières nettes	3 603.5	-79.2	3 524.3	3 297.7

(1) Dont dette locative liée à IFRS 16

6.16.2 Echéance des dettes financières

	< 1 an	> 1 an	2019	2018
Emprunts auprès des établissements de crédit		3 567.8	3 567.8	3 284.1
Autres emprunts et dettes assimilées		235.6	235.6	228.2
Dettes locatives non courantes		107.1	107.1	0.0
Dettes financières non courantes	0.0	3 910.5	3 910.5	3 512.3
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	370.9		370.9	329.7
Autres emprunts et dettes assimilées	16.9		16.9	12.6
Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice	182.7		182.7	100.1
Banques (soldes créditeurs)	123.1		123.1	49.3
Dettes locatives courantes	12.5		12.5	0.0
Dettes financières courantes	706.1	0.0	706.1	491.7
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	706.1	3 910.5	4 616.6	4 004.1

(1) dont intérêts courus non échus

69.2 63.7

6.16.3 Impact de la variation des dettes financières sur le tableau de trésorerie

	2019	Flux de trésorerie	Variations non cash					2018
			Transfert	Frais d'emprunts activés	Entrée de périmètre	Evaluation IRA	Juste valeur	
Dettes financières non courantes (1)	3 803.4	127.4	43.5	0.0	93.9	19.7	6.3	3 512.3
Dettes financières courantes (2)	387.8	65.2	-31.6		4.0	7.9		342.3
Passifs destinés à être cédés	0.7		-11.9					12.6
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	4 192.0	192.6	0.0	0.0	97.9	27.7	6.3	3 867.3

(1) hors comptes de dettes locatives non courantes (droit d'utilisation) de 107.1 M€

(2) hors comptes courants de 182.6 M€, découverts bancaires de 123 M€ et de dettes locatives courantes de 12.5 M€ en 2019 (100,1 M€ et 49,3 M€ pour 2018)

Sommes reçues des actionnaires	200.0
Variation des dépôts et cautionnements reçus	0.1
Variation des débiteurs et créditeurs divers	115.4
Intérêts financiers bruts versés hors intérêts courus	-112.8
TOTAL FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX FINANCEMENTS	395.4

6.17 Autres passifs financiers non courants

	2019	2018
Dépôts et cautionnements reçus	30.5	29.9
Titres_capital non appelé, non versé	102.9	140.4
Autres dettes et produits constatés d'avance	31.8	40.5
Autres passifs financiers non courants	165.2	210.7

6.18 Dérivés

6.18.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

	2019	2018
Pôle consolidé hors filiales ESH position nette	-347.9	-276.2
<i>Dérivés actifs</i>	7.9	8.4
<i>Dérivés passifs</i>	355.8	284.5
Pôle filiales ESH position nette des opérations pour compte	0.0	0.0
<i>Dérivés actifs</i>	518.9	455.0
<i>Dérivés passifs</i>	518.9	455.0
Groupe consolidé position nette	-348.0	-276.2
<i>Dérivés actifs</i>	526.8	463.4
<i>Dérivés passifs</i>	874.8	739.5

6.18.2 Tableau de couvertures de taux

Type	Notionnel initial	Notionnel courant	Valorisation des couvertures
CAP	65.5	16.7	0.0
Livret A	283.0	283.0	-31.5
SWAP	2 344.2	1 561.8	-316.5
TOTAL couvertures	2 692.7	1 861.4	-348.0

6.18.3 Variation de la juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

	Var JV 2019 par capitaux propres	Var JV 2019 par résultat	2019	2018
Swap de taux qualifiés de couverture (1)	-73.3		-73.3	12.6
Swap de taux non qualifiés de couverture		1.5	1.5	1.3
Total Instruments financiers	-73.3	1.5	-71.8	13.9

(1) Hors parts Adoma et FLI (mises en équivalence), hors impôt différés et hors recyclage des dérivés restructurés

6.18.4 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2019	2018
Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre					
Swaps payeurs taux fixes	97.3	325.5	1 138.9	1 561.8	1 666.6
Options de taux	12.3	1.6	2.8	16.7	20.2
Swaps variables contre taux variable	90.0	43.0	150.0	283.0	523.0
Total	199.6	370.1	1 291.7	1 861.4	2 209.8
Portefeuille Dérivés à effet différé					
Swaps payeurs taux fixes				0.0	0.0
Total	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	199.6	370.1	1 291.7	1 861.4	2 209.8

Relations de couverture relevant de l'amendement "Réforme des taux d'intérêt de référence"

31.12.2019

	Actif	Passif	Montant notionnel	Variation de juste valeur utilisée pour calculer l'inefficacité
<i>(en millions d'euros)</i>				
Instruments de taux				
Instruments de change				
Instruments sur action				
Autres instruments				
Couverture de juste valeur				
Instruments de taux	7.8	364.1	1 861.4	-71.9
Instruments de change				
Instruments sur action				
Autres instruments				
Couverture de flux de trésorerie	7.8	364.1	1 861.4	-71.9
Couverture des investissements nets en devises				
Total des instruments financiers dérivés de couverture	7.8	364.1	1 861.4	-71.9

6.18.5 Analyse de la dette après affectation des couvertures

	Classification de la dette		2019
	Taux fixe	Taux variable	
Emprunts (hors IFRS 5)	2 066.4	1 876.6	3 943.0
Dettes sans intérêts	226.5		226.5
Crédit-bail	26.7		26.7
Frais d'emprunts activés	-5.1		-5.1
Dettes locatives	119.7		119.7
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice		182.7	182.7
Banque_(découverts)		123.0	123.0
TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION DES COUVERTURES	2 434.2	2 182.3	4 616.5
Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts)	1 202.5	-1 202.5	0.0
Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts)	208.0	-208.0	0.0
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	3 844.7	771.8	4 616.5
Dépôts à terme et autres placements	772.1	-0.5	771.6
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice		187.7	187.7
Banques		133.0	133.0
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE	772.1	320.2	1 092.3
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	3 072.6	451.6	3 524.2

6.18.6 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

	Note	Classification	Valeur comptable 2019	Juste valeur
		Juste valeur par résultat (1)	656.4	656.4
Actifs financiers non courants	6.3	Juste valeur capitaux propres non recyclables (2)	0.8	0.8
Autres actifs financiers non courants	6.4	Coût amorti	138.9	138.9
Instruments dérivés non courants Groupe (1)	6.18	Couverture de flux de trésorerie	7.9	7.9
Autres créances	6.7 à 6.9	Coût amorti	236.4	236.4
Actifs financiers courants	6.7 à 6.9	Juste valeur par résultat	49.4	49.4
Autres actifs financiers courants	6.11	Coût amorti	0.2	0.2
		Juste valeur par résultat / coût		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.12	amorti	1 042.7	1 042.7
TOTAL ACTIFS FINANCIERS			2 132.6	2 132.6
Dettes financières non courantes	6.16	Coût amorti	3 910.5	3 910.5
Autres passifs financiers non courants	6.17	Coût amorti	165.2	165.2
Instruments dérivés non courants Groupe (3)	6.18	Couverture de flux de trésorerie	355.8	355.8
Dettes financières courantes	6.16	Coût amorti	706.1	706.1
Autres passifs	6.19 à 6.21	Coût amorti	289.2	289.2
TOTAL PASSIFS FINANCIERS			7 606.8	7 606.8

(1) dont Titres de participation non consolidés de 639.9 M€, Réévaluation des titres IFRS 9 pour 14.4 M€ et créances rattachées aux titres de participation non consolidés pour 2.1 M€

(2) dont Titres de participation non consolidés de 0.8 M€

(3) hors opérations de couverture réalisées en mandat pour le compte du Pôle filiales ESH

6.18.7 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les critères de hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers ont été définis en note 3.7. Ils se synthétisent en :

- Niveau 1 : Cotation sur un marché actif
- Niveau 2 : Valorisation utilisant des données observables
- Niveau 3 : Valorisation utilisant des données non observables

	2019			2018		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Bilan Actif						
Titres disponibles à la vente			657.2			655.1
Instruments dérivés		526.8			463.4	
Autres actifs financiers courants	49.4			47.4		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-0.5			31.1		
Bilan Passif						
Instruments dérivés		874.8			739.5	

6.19 Dettes fournisseurs

	2019	2018
Dettes fournisseurs	3.1	8.1
Dettes fournisseurs - Factures non parvenues	48.8	30.4
Clients - avances et acomptes reçus	15.4	11.3
TOTAL DETTES FOURNISSEURS	67.3	49.8

6.20 Dettes d'impôts

	2019	2018
Dettes d'impôts	0.0	0.1
TOTAL	0.0	0.1

6.21 Dettes diverses

	2019	2018
Dettes fiscales et sociales	76.7	72.1
Dettes fournisseurs d'immobilisations	62.5	51.9
Crediteurs divers	62.9	19.5
Produits constatés d'avance	19.8	26.4
TOTAL	221.9	169.9

6.22 Autres produits des activités opérationnelles

	2019	2018
Autres produits des activités opérationnelles	7.4	7.7
Reprise de provisions sur créances	3.2	4.1
Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles	0.0	1.2
TOTAL	10.7	13.0

6.23 Autres charges des activités opérationnelles

	2019	2018
Redevances pour concessions, brevets	-1.8	-1.8
Autres charges des activités opérationnelles	-3.7	-12.9
Dotation aux provisions sur créances	-1.6	-2.8
Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles	0.0	0.0
TOTAL	-7.1	-17.5

6.24 Coût de l'endettement brut

	2019	2018
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	-113.9	-114.9
Intérêts des dettes de location nettes	2.5	0.0
Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels	-6.3	-9.0
Recyclage des dérivés restructurés en résultat	2.6	2.4
Autres charges endettements brut	-1.1	1.0
TOTAL	-116.2	-120.5

6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	2019	2018
Revenus sur VMP de moins de 3 mois	2.1	6.4
Plus et moins values sur cession de VMP	0.0	-0.8
Charges financières sur convention de trésorerie	-1.9	-0.7
Produits financiers sur convention de trésorerie	6.7	4.2
Dividendes reçus et quote part positive sur sociétés en participation	1.8	1.5
Variation juste valeur des actifs financiers courants et équivalents de trésorerie	3.7	0.8
TOTAL	12.4	11.5

6.26 Charges d'impôts

	2019	2018
Impôt sur les bénéfices	-32.6	-29.8
Impôt différés / résultat	-4.2	-2.2
TOTAL	-36.8	-32.0

Preuve d'impôt

	2019	2018
Résultat net	110.4	90.2
Impôt exigible	-32.6	-29.8
Impôt différé	-4.2	-2.2
Résultat avant impôt	147.2	122.3
Quote part de résultat des MEE	37.2	12.8
Résultat avant impôt et MEE	110.0	109.4
Is théorique (1)	-37.9	-37.7
Différences permanentes non déductibles	1.4	4.4
Report variable	0.0	0.0
Autres	-0.3	1.2
Impôt réel	-36.8	-32.0

(1) taux IS théorique 34,43% en 2019

6.27 Part des mises en équivalence

	2019	2018
Résultat des sociétés mises en équivalence	37.2	12.84
Reprises des écarts d'acquisition négatif des MEE		
TOTAL	37.2	12.8

7. Autres éléments d'information

7.1 Engagements hors bilan

	2019	2018
Engagements donnés	1 217.0	1 481.2
Avals et cautions donnés	351.2	422.0
Titres donnés en nantissement de dettes	0.0	0.0
Engagements pour acquisition VEFA	454.6	579.3
Sûretés réelles et promesses hypothécaires	332.3	375.8
Autres engagements donnés	79.0	104.1
Engagements reçus	773.0	839.3
Avals et cautions reçus	167.4	212.9
Contrat de financement	600.0	620.0
Cautions bancaires sur marché de construction	5.6	6.5

7.2 Informations relatives aux contrats de location

7.2.1 Contrats de locations simples et financement (côté bailleur)

Typologie des baux

<i>Catégorie de locataires</i>	<i>Conditions d'options de renouvellement ou d'achats</i>	<i>Clauses d'indexation</i>	<i>Terme</i>
Locaux d'habitation	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL)	de 3 à 6 ans
Bail de type Gendarmerie (mise en location par le Groupe)	Renouvellement de bail	Indice coût de la Construction	de 6 à 9 ans
Bail EDF	Renouvelable 1 fois par tacite reconduction	Indice coût de la Construction	12 ans, renouvelable 6 ans
Bail Ecole Polytechnique (mise en location par le Groupe)	Non renouvelable	Indice de révision des loyers (IRL)	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Loyers minimaux (1)

	2019	2018
Perçus au titre de l'exercice	129.9	127.3
A recevoir à moins d'un an	121.6	121.0
A recevoir entre 1 et 5 ans	427.4	415.2
A recevoir à plus de 5 ans	184.7	231.6
TOTAL	863.6	895.1

(1) Hors locaux d'habitation

7.2.2 Contrats de locations simples et financement (côté preneur)

Typologie des baux

Catégorie de locataires	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
Bail de type Gendarmerie (mise à disposition des locaux au Groupe par les collectivités)	Non renouvelable	Non applicable	variable (au maximum 99 ans)
Bail Ecole Polytechnique (mise à disposition des locaux au Groupe par l'Etat)	Non renouvelable	Non applicable	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Valeur comptable nette des immeubles

	2019	2018
Bail type Gendarmerie	590.1	612.7
Bail Ecole Polytechnique	26.4	28.1
Bail Immobilier Public	102.4	68.7
Total	718.9	709.6

7.3 Engagement envers le personnel

7.3.1 Au titre des Indemnités de départ en retraite (IDR)

Variation de la dette actuarielle

	2019	2018
Dette actuarielle à l'ouverture	23.4	23.3
Coûts des services rendus de l'exercice	2.1	1.9
Coût financier de l'exercice	0.0	0.3
Prestations versées	-1.6	-1.3
Gains/pertes actuariels de l'exercice	8.2	-0.8
Effets des variations de périmètre & autres	0.1	0.0
Dette actuarielle à la clôture	32.2	23.4

Détail de la charge comptabilisée au résultat

	2019	2018
Coûts des services rendus de l'exercice	2.1	1.9
Coût financier de l'exercice	0.0	0.3
TOTAL	2.1	2.2

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 0,65% à la clôture 2019.

Calcul de sensibilité de l'engagement, à une variation des paramètres d'actualisation de 0,5% :

Paramètres	Variation +/- 0,5%	Engagement IDR	écart (M€)	écart (en %)
Taux actualisation	-0.5	34.4	-2.2	-6.3%
Taux actualisation	0.5	30.1	2.1	7.1%
Taux de rotation	-0.5	32.7	-0.5	-1.6%
Taux de rotation	0.5	30.0	2.2	7.2%
Taux de revalorisation	-0.5	30.1	2.1	7.0%
Taux de revalorisation	0.5	34.3	-2.1	-6.2%

7.3.2 Au titre des médailles du travail

Le Groupe évalue et comptabilise les engagements à long terme des médailles du travail selon des hypothèses comparables à celles des engagements de retraite. Le montant des engagements est comptabilisé au bilan pour 3,4 M€ au 31 décembre 2019 (cf. 6.15 Provisions non courantes et courantes).

7.4 Effectifs du groupe

	2019	2018
Cadres	810	744
Non cadres	850	914
TOTAL	1 660	1 658

7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

	2019	2018
Mazars	0.3	0.3
PricewaterhouseCoopers Audit	0.3	0.2
Autres cabinets		
Missions légales	Total	
	0.6	0.5
Mazars		
PricewaterHouseCoopers Audit		
Autres cabinets		
Services autres que la certification des comptes	0.0	0.0
TOTAL	0.6	0.5

7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants

La CDC, maison mère de CDC Habitat est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS 24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS 24 s'applique.

7.6.1 Relations avec la société mère

Les relations avec la CDC portent essentiellement sur l'octroi de prêts bancaires à long terme réalisés à des conditions normales de marché, ainsi que de cautions données auprès de CDC Habitat ou de ses filiales.

	2019	2018
Capital souscrit non appelé	0.0	200.0
Banques	7.8	3.6
Emprunts Caisse des dépôts et Consignations	-19.5	-21.4
Résultat d'exploitation	0.9	0.8
Résultat financier	0.0	0.0
Avals et cautions donnés	-46.9	-53.2
Avals et cautions reçus	103.4	106.9
RELATIONS AVEC LA CDC BILAN (1)	-11.7	182.2
RELATIONS AVEC LA CDC RESULTAT (2)	0.9	0.9
RELATIONS AVEC LA CDC ENGAGEMENT HORS BILAN (3)	56.5	53.7

(1) "+actif / - passif", (2) "+produits / - charges", (3) "+ reçus / - donnés"

7.6.2 Relations avec les sociétés consolidées

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe, la mise à disposition de personnel et de moyens, ainsi que de cautions données aux filiales.

	2019	2018
Créances rattachées a des participations	4.1	4.4
Convention de trésorerie Actif	0.0	0.0
Convention de trésorerie passif	-176.8	-63.4
Créances diverses	7.0	4.5
Autres passifs financiers non courant	-2.3	-2.3
Dettes diverses	-3.2	-1.7
Résultat d'exploitation	-10.7	-7.7
Résultat financier net sur convention de trésorerie	-0.5	0.0
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES BILAN (1)	-171.1	-58.4
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES RESULTAT (2)	-11.2	-7.7

(1) "+actif / -passif" ; (2) " + produits / - charges";

7.6.3 Relations avec les ESH

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe et le portage des opérations de couverture de la dette financière.

	2019	2018
Convention de trésorerie Groupe_Actif	0.0	0.3
convention de trésorerie Groupe_Passif	-40.4	-26.8
Résultat financier net sur convention de trésorerie	-0.1	0.4
Instruments financiers dérivés_Actif	519.0	455.0
Instruments financiers dérivés_Passif	-519.0	-455.0
RELATIONS AVEC LES ESH BILAN (1)	-40.4	-26.5
RELATIONS AVEC LES ESH COMPTE DE RESULTAT (2)	-0.1	0.4

(1) "+actif / -passif" ; (2) " + produits / - charges";

7.6.4 Rémunération des dirigeants

Sont désignés Dirigeants, les membres du Directoire du Groupe ainsi que les membres du Conseil de Surveillance.

	2019	2018
REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION (TOTAL)	1.2	1.4
Avantages à court terme	1.2	1.4
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnité de fin de contrat		
REMUNERATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION (TOTAL)	0.1	0.1
Jetons de présence	0.1	0.1

7.7 Evénements 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 du groupe CDC HABITAT pour l'exercice 2019.