

COMPTES ANNUELS 2021

DIRECTION FINANCIERE GROUPE



SOMMAIRE

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2021	4
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2021	5
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021	6
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2021	7
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	8
5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	8
5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	10
5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES	15
5.4 CONSOLIDATION	15
6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS.....	16
6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	16
6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES.....	17
6.3 STOCKS.....	17
6.4 ETAT DES CREANCES.....	17
6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT	18
6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	18
6.7 DISPONIBILITES.....	18
6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	18
6.9 CAPITAL SOCIAL	19
6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT.....	20
6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	20
6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES.....	21
6.13 ETAT DES DETTES	21
6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	22
6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT	22
6.16 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION	23

6.17	DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER	24
6.18	DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL	24
7.	AUTRES INFORMATIONS	25
7.1	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS	25
7.2	LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	26
7.3	EFFECTIF MOYEN.....	26
7.4	INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE	27
7.5	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	27
7.6	REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS	27
7.7	VENTILATION DE L'IMPOT.....	27
7.8	TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES	28
7.9	TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS	28
7.10	TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX	29
7.11	TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE.....	29
7.12	AFFECTATION DU MALI DE FUSION.....	29
7.13	EVENEMENTS POST CLOTURE	29

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2021

ACTIF (en millions €)	Notes	2021		2020	
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)		381.3		381.3	750.3
Immobilisations incorporelles	6.1	654.3	345.6	308.7	286.5
Immobilisations corporelles	6.1	9 203.8	1 858.3	7 345.5	6 126.7
Terrains		1 411.8		1 411.8	1 227.7
Constructions et réhabilitations sur sol propre		4 522.2	1 364.6	3 157.6	2 854.4
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		1 130.1	480.7	649.4	664.0
Autres immobilisations corporelles		17.6	13.0	4.6	4.9
Immobilisations en cours		2 122.1		2 122.1	1 375.7
Immobilisations financières	6.2	1 464.2	0.5	1 463.7	1 069.3
Titres de participations		1 451.7	0.5	1 451.2	1 056.8
Créances rattachées à des participations		3.3		3.3	3.7
Autres immobilisations financières		9.2		9.2	8.8
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (II)		11 322.3	2 204.4	9 117.9	7 482.5
Stocks	6.3/6.5	50.6	0.5	50.1	19.7
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	29.8		29.8	26.1
Créances clients	6.4/6.5	89.1	22.9	66.2	66.2
Autres créances	6.4/6.5	337.5	2.5	335.1	333.1
Valeurs mobilières de placement	6.6	623.6		623.6	671.7
Disponibilités	6.7	277.8		277.8	216.5
Charges constatées d'avance	6.8	8.5		8.5	5.5
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (III)		1 417.0	25.9	1 391.1	1 338.6
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)		0.0		0.0	0.0
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV)		13 120.6	2 230.2	10 890.4	9 571.4

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2021

PASSIF (en millions €)	notes	2021	2020
Capital	6.9	2 163.3	2 163.3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	166.5	166.1
Réserves	6.9	1 189.1	1 186.0
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	131.2	53.4
Subventions d'investissement	6.10	156.2	162.8
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) <i>renvoi (a)</i>		3 806.2	3 731.6
Provisions pour risques	6.11	12.1	13.8
Provisions pour charges	6.11	67.8	71.9
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		79.8	85.7
Emprunts et dettes financières	6.12	5 835.8	5 028.6
Dépôts de garanties des locataires	6.13	31.6	29.9
Autres dettes financières	6.13		
Dettes fournisseurs	6.13	45.6	44.4
Dettes fiscales et sociales	6.13	75.0	61.2
Dettes sur immobilisations	6.13	415.0	192.3
Autres dettes	6.13	529.1	339.9
TOTAL DES DETTES (III)		6 932.1	5 696.3
Produits constatés d'avance (IV)	6.14	72.2	57.9
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		10 890.4	9 571.4

(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans les réserves et le résultat de la période est détaillée en note 6.9

La part dans le résultat de l'exercice des activités agréées est une perte de 5 109 794,20€.

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2021

en Millions €	Notes	2021	2020
PRODUITS D'EXPLOITATION		808.6	733.3
Montant du chiffre d'affaires		734.1	689.5
Recettes locatives		536.7	507.3
Recettes sur charges récupérables		69.3	64.1
Ventes d'immeubles (promotion)		2.0	2.1
Prestations de services immobiliers		126.0	116.0
Production stockée		30.4	2.1
Production immobilisée		0.0	0.0
Subvention d'exploitation		0.8	0.0
Reprises sur provisions		29.4	27.2
Transfert de charges		1.7	2.3
Autres produits d'exploitation		12.2	12.1
CHARGES D'EXPLOITATION		761.1	688.0
Achats non stockés		66.5	33.3
Autres achats et charges externes		252.1	240.5
Impôts et taxes		97.4	98.3
Charges de personnel		127.5	120.9
Dotations aux amortissements et provisions		212.2	191.0
Autres charges d'exploitation		5.4	4.0
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.16	47.6	45.3
Produits financiers		45.6	30.2
Charges financières		109.8	116.5
RESULTAT FINANCIER	6.17	-64.2	-86.2
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-16.6	-41.0
Produits exceptionnels		311.7	206.3
Charges exceptionnelles		110.2	87.0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.18	201.6	119.2
PARTICIPATION DES SALARIES	6.15	4.9	3.4
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7.7	48.9	21.5
RESULTAT NET <i>renvoi (a)</i>		131.2	53.4
<i>(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 6.15</i>			
Résultat par action (en €)		6.06	2.47

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2021

en Millions €	2021	2020
Résultat net (I)	131.2	53.4
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	- 31.2	80.4
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	179.4	201.1
Plus values de cession	- 202.2	- 111.9
Reprises de subvention	- 8.4	- 8.7
Marge brute d'autofinancement (I+II)	100.0	133.8
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	171.3	- 257.0
*dont ressource 126,5 M€ au titre du financement des filiales (contre un besoin 135,1 M€ en 2020)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	271.3	- 123.1
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles hors apport SCI	- 1 352.1	- 1 373.9
Acquisitions d'immobilisations financières	- 335.3	- 80.4
Cessions d'immobilisations	306.8	194.4
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	- 1 380.6	- 1 259.9
Dividendes versés	- 50.0	
Augmentation de capital en numéraire	369.0	479.7
Souscription d'emprunts	824.0	515.1
Remboursements d'emprunts	- 144.7	- 141.2
Subventions reçues	5.3	2.8
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	1 003.6	856.3
TOTAL FLUX	- 105.7	- 526.8
Trésorerie d'ouverture	81.2	608.0
Trésorerie de clôture	- 24.5	81.2
Variation de trésorerie (1)	- 105.7	- 526.8
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	126.5	- 135.1
Variation de la trésorerie retraitée	20.7	- 661.9

(1) Trésorerie nette de concours bancaires courants

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021.
Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondies à la décimale la plus proche.

5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Crise sanitaire liée au Covid-19

Dans le contexte très particulier de la crise provoquée par le Covid-19, le groupe CDC HABITAT a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. L'activité des chantiers a été maintenue et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et des impacts non mesurables sur les revenus de l'année 2021.

Les autres effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières peuvent principalement concerner l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

Pour CDC Habitat, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société et du Groupe en 2021. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne laisse à penser que la continuité d'exploitation pourrait être compromise.

Evolution du capital

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2020 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 1 230 M€ euros par émission de 12 300 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, dont 479,7 M€ ont été libérés en 2020. Après la libération de 369 M€ réalisée sur l'exercice, le solde restant à libérer est de 381,3 M€ à fin 2021. Ce solde a été libéré le 17 février 2022.

Evolution des titres de participations

Acquisition, création et fusion

- Augmentation de capital d'ADESTIA pour un montant de 410,0 M€ portant la participation de CDC Habitat à 813,9 M€ pour une détention totale de 99,9 % ;
- Prise de participation complémentaire dans la société Foncière Méditrine pour un montant de 18,1 M€ portant la participation de CDC Habitat à 25,3 M€ pour une détention totale de 39,7% ;
- Fusion de 4 SCI sur les 42 apportées par la CDC en 2019 (27 fusionnées en 2020), soit une annulation de la valeur comptable des titres de – 0,8 M€.

Cession de filiales

- Les titres RIVP ont été cédés en 2021 pour un prix de vente de 53 M€ et une plus-value de 22,3 M€.
- Les titres de la SCI Hestia ont été cédés à la SAS Hestia en juillet 2021 à leur valeur nominale (999 €).

Dissolution

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

Evolution du parc

Mises en chantier

CDC Habitat a mis en chantier 7 126 logements en 2021, auxquels s'ajoutent 5 418 logements lancés pour le compte de tiers.

- Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, lancé en 2014, s'est poursuivi en 2021 avec 5 547 ordres de service (OS), dont 2 760 pour compte propre et 2 787 pour compte de tiers.

A fin 2021, 26 780 OS de logement intermédiaire depuis 2014 ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 10 492 pour compte propre et 16 288 pour compte de tiers.

- Plan de relance VEFA 40 000

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de soutien du secteur de la construction et du logement via un appel à projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. A fin 2021, 21 611 OS ont été lancés depuis le lancement du plan, dont :

- 14 123 LAC (dont 10 541 pour compte propre et 3 582 pour compte de tiers) ;
- 4 325 logements intermédiaires (2 649 pour compte propre et 1 676 pour compte de tiers) ;
- 3 163 logements sociaux (1 499 logements CDC Habitat Social, 1 435 logements SIDOM et 229 logements Maisons & Cités).

Livraisons

5 811 logements neufs ont été livrés en 2021 par CDC Habitat :

- 1 423 logements intermédiaires,
- 1 573 logements familiaux hors segment intermédiaire,
- 2 815 logements dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte.

Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais sur ventes de 169,6 M€ (contre 106,5 M€ en 2020).

Hors promotion, 1 398 logements ont été vendus en 2021 (baisse de 575 logements par rapport à 2020), dont 775 cédés en bloc et 623 en lot.

Pour l'activité promotion, 8 ventes ont été signées générant une marge de 0,2 M€ en 2021.

Autres mouvements

Les autres mouvements représentent une baisse du parc détenu de 14 logements, correspondant à des pertes de gestion pour 83 logements, des démolitions pour 62 logements et divers mouvements pour une hausse de 131 logements.

L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par CDC Habitat (hors filiales et activité de promotion) passe de 63 559 à fin 2020 à 65 143 logements au 31 décembre 2021.

Protocole de cession d'un portefeuille d'actifs au fonds Lamartine

Le 23 décembre 2021, un protocole de cession a été signé entre CDC Habitat et CNP Assurances portant sur la cession de 85% des parts de la SCI Lamartine détenue par CDC Habitat à 99,99% à fin décembre 2021. Préalablement à cette cession prévue sur 2022, les opérations suivantes auront été réalisées :

- CDC Habitat transfèrera à la SCI Lamartine et à la SCI Milly un portefeuille d'actifs par voie d'apport et de cession ;
- CDC Habitat apportera les parts sociales de la SCI Milly détenue à 99,99% à la SCI Lamartine.

La cession de 85% du capital de la SCI Lamartine a été réalisée le 04 mars 2022.

Gestion des logements domaniaux du Ministère des Armées

Le 8 avril 2019, le ministère des Armées a publié un appel d'offre au titre du Contrat d'Externalisation de la Gestion de ses logements domaniaux, actuellement gérés par CDC Habitat dans le cadre d'un bail civil 2009 dont l'échéance a été ramenée au 31 décembre 2022 par voie d'avenant.

Dans ce cadre, le groupement constitué entre CDC Habitat (mandataire), la Caisse des Dépôts et Consignations, EDF et Vinci Construction France pour assurer les missions de gestion locative et patrimoniale, d'entretien maintenance GER, de construction et rénovation des logements domaniaux mis en concession par le Ministère des Armées, n'a pas été retenu sur la base de l'offre définitive déposée le 8 juillet 2021.

En conséquence, CDC Habitat n'assurera plus la gestion de ces logements à compter du 1^{er} janvier 2023.

Perspectives 2022

La gestion locative

Les principales actions de l'année 2022 consisteront en :

- La commercialisation des logements livrés dans le cadre du plan de relance, en particulier les logements abordables contractualisés (9600 livraisons prévues en 2022, donc 4600 LAC),
- La mise en œuvre opérationnelle d'une plateforme centralisée dédiée à la gestion des charges,
- L'accompagnement à la mise en place des agences mixtes (dont volet gestion du contentieux),
- La recherche d'une simplification des pratiques au sein de la filière gestion locative (processus, procédures, outils, etc.).

Le plan d'adaptation au changement climatique

Pour 2022, l'objectif est de continuer à déployer progressivement la méthodologie et les outils du Diagnostic de Performance de la résilience (DPR) développés par le Groupe. Les ensembles immobiliers prioritaires seront analysés dans les différentes directions interrégionales. Ces DPR permettront d'identifier des bâtiments à faible résilience climatique, et de proposer des solutions d'améliorations.

La gestion financière

Sur l'exercice 2022, les besoins de financement seront soit désintermédiés via le programme NEUMTN ou via des placements privés dans un format de documentation NSV pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

Les SIDOM

Le processus d'intégration des sociétés dans le modèle de reporting, d'information et de gestion du Groupe ainsi qu'au niveau de l'harmonisation des méthodes comptables sera poursuivi au cours de l'exercice 2022.

5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2021 sont celles prévues par :

- Règlement N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général.
- Règlement ANC N°2021-08 du 8 octobre 2021 modifiant le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016,
- l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).

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

- Continuité de l'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre
- Indépendance des exercices.

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

Bilan actif

Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

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

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

Au titre du parc domanial

Jusqu'à la date d'échéance du bail civil (fin 2018), le loyer payé d'avance est amorti selon le mode linéaire sur la durée du bail. Par exception, les immeubles destinés à être cédés avant le terme du bail font l'objet d'un amortissement sur la durée prévisionnelle de gestion de l'immeuble (variable de 1 à 9 ans selon le programme de vente).

Une prorogation de deux ans a été signée en décembre 2018 selon de nouvelles modalités décrites en page 14 au § *Compte de Résultat_ Logements domaniaux*.

Un deuxième avenant a été signé en 2020 pour nouvelle période de deux ans allant jusqu'au 31 décembre 2022.

Immobilisations corporelles

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

Evaluation des immeubles de placement

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

- Expertise externe sur site pour les immeubles dont la valeur vénale (N-1) est supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc sur l'année.
- Tous les deux ans, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une valeur vénale (N-1) comprise entre 5 et 10 M€. L'année où un bien ne fait pas l'objet d'un avis de valeur, c'est l'avis de l'année (N-1) indexé qui est retenu.
- Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux.
- Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis moins de 3 ans ne sont pas expertisés et sont valorisés à la VNC nette de subvention.

Immobilisations financières

L'évaluation des titres de participations à la clôture est la plus faible des valeurs entre la valeur d'acquisition et la valeur d'utilité, dépendant notamment des perspectives de développement ou des plus-values latentes sur les actifs des sociétés détenues. Par dérogation à cette règle, les titres des filiales ESH sont évalués par application de la méthode définie par les textes du CCH (art.L423-4) stipulant que le prix maximum de cession est limité au prix d'acquisition des actions, majoré pour chaque année de détention sans excéder 20 ans d'un intérêt calculé au taux du livret au 31 décembre+ 1,5% et minoré des dividendes versés.

Stocks

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

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

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

Valeurs mobilières de placement

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

Provisions sur les actifs

Sur immobilisations locatives

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

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

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

Sur créances clients

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

Sur créances diverses

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

Sur valeurs mobilières de placement

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

Bilan Passif

Subventions d'investissements

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

Provision pour Gros Entretien

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

Réglementation amiante

Le plan amiante de CDC Habitat est fondé sur une structuration argumentée des actions patrimoniales sur le patrimoine amianté, décomposée en 3 étapes :

- Un schéma de qualification « amiante » du patrimoine (priorisation) au sein des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) ;
- Un schéma d'intervention stratégique sur le patrimoine qualifié ;
- Un schéma de décision opérationnel intégrant le risque sanitaire, les techniques d'intervention et leurs limites.

Cette qualification « amiante » actualisée chaque année est prise en compte dans les révisions des PSP et dans la constitution des PMT (Plans Moyen Terme).

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

Provisions relatives aux engagements sociaux

Provision pour engagement de retraite

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

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

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

Depuis 2014, la société applique la recommandation n°2013-02 du 07 novembre 2013 (autorisant de changer de méthode de comptabilisation des écarts actuariels) en optant pour la méthode du corridor.

Cette méthode du corridor autorise la comptabilisation partielle et étalée dans les résultats futurs du stock d'écarts actuariels non reconnus à la clôture sur la durée résiduelle moyenne prévisionnelle d'activité, l'autre partie n'étant pas comptabilisée.

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

Provision pour médailles du travail

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

Compte de Résultat

Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense

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

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

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

Logements domaniaux

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

- Les loyers sont comptabilisés en produits,
- Les travaux d'entretien / maintenance en charges d'exploitation,
- Les travaux d'investissement à charge de l'Etat sont refacturés à l'identique et comptabilisés comme les opérations de mandat,
- La redevance annuelle en charges d'exploitation.

Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, la CDC Habitat a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. A fin 2021, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 32 M€ pour environ 340 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée à fin 2021.

Engagement hors bilan

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

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015 dispose que les instruments financiers de couverture doivent être analysés annuellement pour confirmer leur qualification d'opération de couverture et/ou d'optimisation avec ou sans prise de risque, susceptible d'évoluer dans le temps. La part de la composante considérée en position ouverte isolée qui présente un risque pour l'entreprise (par opposition à la couverture), devra faire l'objet d'une provision. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes (cf. tableau des provisions §6.11). Une information complémentaire sur les notionnels couverts et les valorisations est donnée au §7.10.

5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Néant.

5.4 CONSOLIDATION

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

Le groupe CDC Habitat établit depuis 2012 des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations 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. Les filiales ESH (détenues via ADESTIA SAS, filiale à 100% de CDC Habitat) et les SIDOM ne sont pas consolidables au sens IFRS compte tenu des contraintes imposées par le code de la construction et de l'habitation qui en limitent l'accès aux rendements.

Les détentions dans les autres filiales sans contraintes réglementaires (type SAS) et autres participations minoritaires ne sont pas consolidées compte tenu de leur caractère non significatif (à l'exception des sociétés SAS ADESTIA et AMPERE GESTION).

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeur brute	2020	Entrées (1)	sorties	virement de poste à poste	2021
Immobilisations incorporelles	617.4	28.5	1.3	9.7	654.3
Concessions, licences	5.9				5.9
Autres actifs incorporels	611.5	0.4	1.3	31.3	641.9
Immobilisations en-cours		28.1		-21.6	6.5
Immobilisations corporelles	7 878.9	1 477.7	143.1	-9.7	9 203.8
Terrains	1 227.7	3.1	25.0	205.9	1 411.8
Constructions sur sol propre	4 150.8	24.1	116.7	464.1	4 522.2
Constructions sur sol d'autrui	1 107.7		1.4	23.8	1 130.1
Autres immobilisations corporelles	17.0	0.6	0.0		17.6
Immobilisations en-cours	1 375.7	1 449.9		-703.5	2 122.1
Total des valeurs brutes des immobilisations	8 496.3	1 506.2	144.4	0.0	9 858.1

(1) Dont fusion 4 SCI : 27.2 M€

Amortissements	2020	Augmentation (1)	Diminution	2021
Immobilisations incorporelles	330.9	15.3	0.6	345.6
Concessions, licences	2.7	1.2		3.8
Autres actifs incorporels	328.2	14.1	0.6	341.7
Immobilisations corporelles	1 752.2	175.8	69.7	1 858.3
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 296.4	136.8	68.6	1 364.6
Constructions sur sol d'autrui	443.7	38.1	1.1	480.7
Autres immobilisations corporelles	12.1	0.9	0.0	13.0
Total des amortissements	2 083.1	191.1	70.3	2 203.9

(1) Dont fusions 4 SCI : 5.8 M€

Dépréciation

Aucune dépréciation n'est constatée sur les immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeur brute	2020	entrées (1)	sorties (2)	2021
Titres de participation	1 057.3	431.1	36.8	1 451.7
Créances rattachées à des participations	3.7		0.4	3.3
Autres immobilisations financières	8.8	0.9	0.5	9.2
Total des valeurs brutes des immobilisations financières	1 069.8	432.0	37.6	1 464.2
Dépréciation				
Titres de participation	0.5			0.5
Créances rattachées à des participations	0.0			0.0
Autres immobilisations financières	0.0			0.0
Total des dépréciations	0.5	0.0	0.0	0.5

(1) dont Foncière MEDITRINE 18,1M€; ADESTIA 410,0 M€ ; PERPIGNAN MEDITERRANEE 3,0 M€

(2) RIVP 30,7 M€ ; PERPIGNAN MEDITERRANEE 3,0 M€ ; AMPERE Gestion 2,3 M€ ; Fusion 4 SCI 0,8 M€

6.3 STOCKS

	2020	entrées	sorties	2021
Logements	12.6	28.7	1.8	39.5
Commerces	0.4	3.5	0.0	3.9
Terrains	7.2	0.0	0.0	7.2
Total stocks	20.2	32.2	1.8	50.6

6.4 ETAT DES CREANCES

	Montant brut (1)	degré de liquidité		dont produits à recevoir
		à - 1 an	à + 1 an	
Créances rattachées à des participations	3.3	0.4	2.9	
Autres immobilisations financières	9.2	0.2	9.0	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	12.5	0.6	11.9	
Avances et acomptes versés (II)	29.8	29.8		0.6
Créances clients et comptes rattachés (III)	89.1	89.1		0.4
Personnel, organismes sociaux	0.1	0.1		
Etat_TVA et autres taxes	9.6	9.6		
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	5.5	5.5		
Etat_autres opérations	81.0	81.0		0.7
Comptes courants filiales	200.4	200.4		
Créances sur cessions d'immobilisations	2.4	2.4		
Divers autres créances	38.6	38.6		0.2
Total des autres créances (IV)	337.5	337.5		0.9
Total des créances (I+II+III+IV)	469.0	457.1	11.9	1.9

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2020	Augmentation	Diminution	2021
Stocks	0.5			0.5
Créances locataires	18.4	17.0	12.5	22.9
Autres créances	2.7	0.0	0.2	2.5
Valeurs mobilières de placement	0.0			0.0
Total des dépréciations de l'actif circulant	21.5	17.0	12.6	25.9

6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	612.0	612.0		
OPCVM fonds structurés				
Intérêts courus non échus	11.6	11.6		
Total des valeurs mobilières de placement	623.6	623.6	0.0	0.0

6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités CDC Habitat	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques_comptes courants	77.4		77.4
Banques_comptes rémunérés	200.0		200.0
Autres organismes financiers_comptes rémunérés	0.4		0.4
Caisse			-
Intérêts courus à recevoir	-		-
Total des disponibilités	277.8	0.0	277.8

*parc sous mandat de gestion confié à CDC HABITAT

6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2021	2020
Assurances	1.4	1.8
Travaux sur ventes en lot	5.6	2.7
Autres	1.6	1.0
Total des charges constatées d'avance	8.5	5.5

6.9 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 2 163,3 M€ réparti en 21 633 016 actions de 100€. Il est détenu par la Caisse Des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (21 632 608 actions y compris les personnes physiques) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions)

Evolution des capitaux propres	2021	2020	Variation
Capital versé	1 782.0	1 413.0	369.0
Capital souscrit non appelé	381.3	750.3	-369.0
Prime de fusion (1)	166.5	166.1	0.4
Réserve légale	135.3	93.3	42.0
Autres réserves	1 053.8	1 092.6	-38.9
<i>Dont réserves des activités agréées (*)</i>	<i>122.5</i>	<i>111.0</i>	<i>11.4</i>
Report à nouveau			
<i>Dont report à nouveau des activités agréées (*)</i>			
Résultat de l'exercice	131.2	53.4	77.8
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (*)</i>	<i>-5.1</i>	<i>11.4</i>	<i>-16.5</i>
Capitaux propres avant subventions d'investissement	3 650.0	3 568.7	81.3
Subventions d'investissement (montant net)	156.2	162.8	-6.7
Capitaux propres après subventions d'investissement	3 806.2	3 731.6	74.6

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

(1) Dont fusion de 3 SCI 0.4 m€

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent	Résultat 2020	dont résultat des activités agréées	
Origines			
Report à nouveau antérieur			
Résultat de l'exercice	53.4		11.4
Prélèvement sur les réserves			
Affectations			
Affectation aux réserves :			
Réserve légale			
Autres réserves	53.4		11.4
Dividendes			
Report à nouveau après affectation du résultat			
Total	53.4	53.4	11.4

6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2020	reçues	sorties *	2021
Etat	199.8	0.3	6.6	193.5
Collectivités locales (régions,départements,commune:	53.8	0.4	0.7	53.5
Autres collectivités	19.8	0.1	0.1	19.8
Entreprises publiques et autres	17.7	1.0	0.1	18.7
Total montant brut	291.1	1.8	7.5	285.4
Subventions d'investissement virées en résultat	2020	par résultat	sorties *	2021
Etat	92.1	6.0	6.6	91.5
Collectivités locales (régions,départements,commune:	20.3	1.4	0.7	21.1
Autres collectivités	8.3	0.4	0.1	8.6
Entreprises publiques et autres	7.5	0.7	0.1	8.1
Total quote-parts virées au résultat	128.3	8.4	7.5	129.2
Total des subventions d'investissement (net)	162.8	-6.7	0.0	156.2

sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

	2020	dotation (1)	reprise (1)	dont non 2021 consommé	
Provisions pour risques					
Risques sur patrimoine	2.1	0.4	0.5	2.0	0.2
Risques dévolution	3.7	0.3	0.0	3.9	
Risques locatifs	0.0			0.0	
Risques liés au personnel	4.8	0.3	0.4	4.8	
Risques instruments dérivés	2.4		1.9	0.5	
Risques autres	0.8	0.1	0.0	0.8	
Total	13.8	1.1	2.8	12.1	0.2
(1) dont dotation/reprise exceptionnelle : Néant					
Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	18.4	2.6		21.0	
Médailles du travail	3.5		0.1	3.4	
Gros entretien	49.0	18.4	24.6	42.8	
Parc bail civil domanial	0.0			0.0	
Charges autres	1.0		0.3	0.6	
Total	71.9	20.9	25.1	67.8	0.0
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles : Néant					
Total des provisions pour risques et charges	85.7	22.0	27.9	79.8	0.2

*dont quote-part afférente aux dirigeants (2021) : Néant

6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

	montant brut	degré d'exigibilité		
		-1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
auprès des établissements de crédit (1)				
Crédit Foncier de France	107,9	8,8	34,7	64,4
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	0,4	0,0	0,2	0,2
Caisse des dépôts et Consignations	412,3	24,7	84,0	303,6
Autres organismes	4 049,0	124,9	945,1	2 979,0
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	82,4	82,4		
Total	4 652,1	240,8	1 064,0	3 347,3
emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	224,5	7,1	37,7	179,8
Avances Etat autres	0,3	0,0	0,0	0,2
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	32,8	2,7	10,7	19,4
Intérêts courus	0,2	0,2		
Total	257,9	10,1	48,4	199,5
Découverts bancaires (3)	925,9	925,9		
Total des emprunts et dettes financières	5 835,8	1 176,8	1 112,3	3 546,8
variation des emprunts		souscriptions		remboursements
(1) auprès des établissements de crédit		821,6		134,0
(2) emprunts et dettes financières diverses		2,4		10,7
(3) Dont Titre de Créance Négociable (TCN) : 835 M€				

6.13 ETAT DES DETTES

	Montant brut	degré d'exigibilité		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	5 835,8	1 176,8	1 112,3	3 546,8
Dépôts de garanties des locataires	31,6		31,6	
Autres dettes financières	0,0			
Dettes fournisseurs	2,7	2,7		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	42,9	42,9		
Total dettes fournisseurs	45,6	45,6	-	-
Personnel	0,3	0,3		
Personnel - charges à payer	25,7	25,7		
Organismes sociaux	5,4	5,4		
Organismes sociaux - charges à payer	12,0	12,0		
Total des dettes sociales	43,4	43,4	-	-
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	8,9	8,9		
Etat -impôts société	6,0	6,0		
Etat -charges à payer	16,8	16,8		
Total des dettes fiscales	31,6	31,6	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	18,6	18,6		
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues (*)	396,3	396,3		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	415,0	415,0	-	-
Avances et acomptes reçus des locataires	22,7	22,7		
Etat -autres opérations	35,0	35,0		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	365,8	365,8		
Divers autres dettes	105,6	105,6		
Total autres dettes	529,1	529,1	-	-
Produits constatés d'avance	72,2	6,4	38,7	27,2
Total Dettes	7 004,3	2 247,8	1 182,6	3 573,9
(*) Dont titres non libérés	176,0	176,0		

6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2021	2020
Conventions réservation et redevances	61,0	50,4
Ventes promotion		0,1
Autres	11,2	7,4
Total des charges constatées d'avance	72,2	57,9

6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2021	2020	2021	2020
Résultat d'exploitation	47,6	45,3	5,8	11,9
Résultat financier	-64,2	-86,2	-12,9	-14,8
Résultat exceptionnel	201,6	119,2	2,7	14,8
Participation	4,9	3,4	0,8	0,5
Impôt sur les bénéfices	48,9	21,5		
RESULTAT NET en millions d'€	131,2	53,4	-5,1	11,4
en centimes d'Euros			-5 109 794,20	11 415 533,39

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

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

6.16 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2021	2020	2021	2020
Recettes locatives	536,7	507,3	86,1	85,7
Recettes locatives sur charges récupérables	69,3	64,1	14,7	16,7
Ventes d'immeubles en stocks	2,0	2,1		
Prestations de services immobiliers	126,0	116,0	13,1	12,2
Production stockée	30,4	2,1	0,0	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation	0,8	0,0	0,1	0,0
Reprises sur provisions	29,4	27,2	4,6	3,5
Transfert de charges	1,7	2,3	0,0	0,6
Autres produits d'exploitation	12,2	12,1	4,5	4,9
Total produits d'exploitation	808,6	733,3	123,1	123,7
Electricité, eau, gaz	18,1	15,8	4,3	4,1
Chauffage	15,5	12,2	2,5	2,5
Autres	33,0	5,3	0,1	0,1
Total achats non stockés de matières et fournitures	66,5	33,3	7,0	6,7
Sous traitance générale	97,6	82,0	14,0	12,9
Locations et charges locatives	22,9	25,2	3,6	3,0
Maintenance et entretien des immeubles	73,8	67,9	12,1	12,6
Primes d'assurances	3,1	2,3	0,6	0,5
Personnel extérieur	0,9	0,5	0,1	0,1
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	47,7	56,9	2,3	1,7
Publicité, publications, relations publiques	1,4	1,6	0,1	0,2
Transports de biens et transport collectif du personnel	0,0	0,1	0,0	0,0
Déplacements, missions et réceptions	1,1	1,2	0,2	0,2
Frais postaux et frais de télécommunications	0,5	0,5	0,1	0,1
Services bancaires et assimilés	2,8	1,9	0,2	0,1
Divers	0,3	0,4	0,0	0,1
Total autres achats et services externes	252,1	240,5	33,3	31,5
Impôts, taxes et versements assimilés	97,4	98,3	19,6	17,9
Charges de personnel	127,5	120,9	18,5	18,3
Dotations aux amortissements et provisions	212,2	191,0	38,0	36,9
Autres charges	5,4	4,0	0,8	0,6
Total charges d'exploitation	761,1	688,0	117,2	111,8
Résultat d'exploitation	47,6	45,3	5,8	11,9

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

6.17 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2021	2020	2021	2020
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	14,9	14,1		
Autres intérêts et produits assimilés	28,9	15,6	0,8	0,1
Transfert de charges financières				
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de placement	1,9	0,5		
Produits nets sur cessions de VMP				
Total produits financiers	45,6	30,2	0,8	0,1
Intérêts et charges financières	109,8	116,0	13,7	14,9
Dotations aux provisions pour dépréciation		0,4		
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs				
Charges financières nettes sur cessions VMP				
Total charges financières	109,8	116,5	13,7	14,9
Résultat financier	-64,2	-86,2	-12,9	-14,8

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

6.18 DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2021	2020	2021	2020
Produits des cessions d'actif immobilisés	306.9	191.1	4.7	20.7
Quote-part des subventions virées au résultat	0.4	0.3	0.0	0.1
Reprise sur provisions et transfert de charges	0.3		0.0	
Autres produits exceptionnels	4.2	14.8	0.7	0.3
Total produits exceptionnels	311.7	206.3	5.4	21.1
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	104.7	79.2	1.1	6.1
Dotations aux amortissements et provisions	3.2		1.5	
Autres charges exceptionnelles	2.3	7.8	0.1	0.2
Total charges exceptionnelles	110.2	87.0	2.7	6.3
Résultat exceptionnel	201.6	119.2	2.7	14.8

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

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	1 451.7		1 451.7	
Créances rattachées à des participations	3.3		3.3	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	200.4		200.4	
Emprunts et dettes financières diverses		176.0	176.0	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		365.8	365.8	
Produits de participation			14.9	
Autres produits financiers			4.8	
Charges diverses			1.1	

Comptes courants avec les filiales et participations	Actif	Passif
Sainte Barbe		25.9
SCI CDC non consolidées	12.5	
SCCV PESSAC - BLAISE PASCAL	5.0	
SAS Les Echoppes	5.4	
Autres filiales et Participations (détention inférieure à 50%)	108.0	
Total du pôle intermédiaire	130.9	25.9
CDC Habitat Social		30.9
CDC Habitat Action Copropriétés	0.0	
DOMEFI	0.1	
ADESTIA		83.5
Total du pôle ESH	0.1	114.3
ADOMA		47.4
SIDR		3.9
SIG		34.2
SIGUY		9.4
SIM	0.8	
SIMAR	4.0	
SIMKO		37.1
SODIAC	18.1	
Autres filiales et participations (détention inférieure à 50%)	2.4	
Total du pôle SIDOM	25.4	84.6
GIE(s) fonctions supports	36.2	65.4
GIE(s) Territoires	7.9	28.2
Total des GIE(s)	44.1	93.6
Total des comptes courants filiales et participations	200.4	365.8

7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital & subvention	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres excède 1% du capital de la CDC Habitat											
Société Immobilière de la Martinique (SIMAR) Petit Paradis - 97233 SCHOELCHER RCS : 303188528	70.0	83.4	63%	41.9 (1)	41.9	0.0	0.0	71.1	11.0	0.0	(1) versé à hauteur de 85.38%
Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) 12 rue Félix Guyon-97400 ST DENIS RCS : 310863592	125.0	28.7	53%	31.3 (1)	31.3	0.0	0.0	157.2	14.0	0.0	(1) versé à hauteur de 82.29%
Société Immobilière de Kourou (SIMKO) 33 avenue Jean Jaurès - 97310 KOUROU RCS : 305934606	49.3	57.1	82%	55.9 (1)	55.9	0.0	0.0	73.9	11.8	0.0	(1) versé à hauteur de 83.72%
SEMADER 52 route des Sables - 97427 L'ETANG-SALE RCS : 332 824 242	38.0	22.6	57%	22.1	22.1	0.0	0.0	89.4	7.8	0.0	
OPPCI JUNO 33 avenue Mendès France - 75013 PARIS RCS : 844060475	457.8	55.9	20%	87.0	87.0	0.0	0.0	7.5	6.9	1.4	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030				99.7	99.7	0.0	0.0			0.0	Société consolidée
ADESTIA 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 428783302				813.9	813.9	0.0	0.0			0.0	Souscription à l'augmentation de capital en numéraire de 410 M€, 410000000 actions nouvelles libéré à 70%
Fonds Logement Intermédiaire 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 803636760				190.0	190.0	0.0	0.0			4.9	Société consolidée (1) dont 84.54% libérés
FONCIERE MEDITRINE 33 avenue Pierre Mendes France - 75013 PARIS RCS : 889274478	60.5	2.0	40%	25.3	25.3	0.0	0.0	1.1	2.0	0.0	souscription augmentation de capital le 22/09/2021

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

Autres	NC	NC		84.6	84.6	0	0	NC	NC		
--------	----	----	--	------	------	---	---	----	----	--	--

7.3 EFFECTIF MOYEN

Effectif moyen	2021	2020
Administratifs	1 460	1 303
Personnel de proximité	286	294
Total	1 746	1 597

7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2021	2020
Dette actuarielle à l'ouverture	35.4	29.9
Coûts des services rendus de l'exercice	3.4	2.4
Coût financier de l'exercice	0.1	0.2
Prestations versées	-1.8	-1.0
Gains/pertes actuariels de l'exercice	-0.1	3.9
Coûts des services passés		
Effets des variations de périmètre & autres		
Dette actuarielle à la clôture	37.1	35.4
Détail de la charge comptabilisée au résultat		
<i>en millions d'euros</i>	2021	2020
Coûts des services rendus de l'exercice	3.4	2.4
Ecart actuariels et coût des services passés	0.8	0.2
Coût financier de l'exercice	0.1	0.6
TOTAL	4.3	3.2

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 0,87% à la clôture 2021 pour 0,34% à fin 2020.

7.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	2021	2020
Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Missions légales	Total	0.4
Mazars		
PricewaterHouseCoopers Audit		
Services autres que la certification des comptes	Total	0.0
TOTAL	0.4	0.4

7.6 REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à 1,6 M€.

7.7 VENTILATION DE L'IMPOT

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû (1)	Résultat net comptable
Résultat courant	-14.9	-40.5	-11.5	-3.4
Résultat exceptionnel	201.6	218.9	62.1	139.4
Participation	-4.9	0.0	0.0	-4.9
Total	181.8	178.4	50.6	131.2

(1) L'écart entre l'impôt dû (50,6 M€) et le montant inscrit en compte de résultat (48,9 M€) correspond à des régularisations sur exercices antérieurs.

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicable aux opérations correspondantes (taux de 27,5% augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 28,39%).

7.8 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2021	2020
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	34.6	35.9
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	65.5	73.3
*Caisse d'Epargne	7.1	8.0
*La Banque Postale	41.6	
*Autres organismes bancaires, CGLLS	33.7	38.2
Total des hypothèques affectées aux immeubles	182.4	155.4
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	50.7	52.7
*Crédit agricole	19.0	22.1
*Caisse d'épargne	13.5	16.1
*DEXIA Crédit Local	12.2	13.7
*Autres organismes financiers	45.0	50.7
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	140.3	155.2
Total	322.7	310.6

7.9 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2021	2020
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	3.9	2.5
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	151.7	157.1
* Lignes de crédit reçues non utilisées	220.0	220.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 355.5	2 389.1
Total des engagements reçus	2 731.1	2 768.8
*Nantissement prêt CLF	22.6	24.6
*Cession de créances (cession Dailly)	40.5	43.3
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	5.5	5.8
*Garantie donnée aux filiales (CDC Habitat Social)	27.8	39.2
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	5.8	11.2
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	112.2	94.6
*Garantie donnée aux filiales (ADESTIA)	200.0	200.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 355.5	2 389.1
* Autres engagements donnés (engagement retraite)	16.1	17.0
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	1 839.8	1 313.3
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	90.6	100.7
Total des engagements donnés	4 716.4	4 238.9

*Couverture de la dette (filiales) : concernent les instruments dérivés portés par CDC H pour le compte de CDC HS.

7.10 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures	
CAP	55.5	4.0	0.2	
Swap livret A	178.0	178.0	-16.7	
Autres swaps	2 160.1	1 348.4	-244.8	
Total	2 393.6	1 530.4	-261.3	

7.11 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette	Dettes avant	Couverture	Dettes après couverture	
	couverture	de la dette	Montant	Taux couvert
Dettes à taux fixe	3 144.6	1 336.4	4 481.1	93%
Avance Etat (sans intérêt)			0.0	0%
Dettes à taux variable	1 198.8	-1 188.4	10.3	0%
dette indexée au livret A	480.8	-148.0	332.8	7%
Total	4 824.1	0.0	4 824.1	100%

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

La dette à taux variable (Euribor, inflation, et Livret A) est donc couplée à une Politique Générale de couverture de taux validée par le Conseil de Surveillance. Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture à 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum 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.

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

7.12 AFFECTATION DU MALI DE FUSION

CDC Habitat a réalisé la fusion absorption de sa filiale SAGI détenue à 100%. Cette fusion, de juin 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 a dégagé un mali technique de fusion d'un montant de 107 M€, intégralement affecté aux immeubles de placement. Ce mali est repris au résultat au rythme des amortissements de la période (2,1 M€) et des cessions d'actifs (6,3 M€). Fin 2021, le mali de fusion net s'élève à 28,7 M€.

7.13 EVENEMENTS POST CLOTURE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2021.