



# Groupe CDC Habitat

Etats financiers consolidés au 31 décembre 2024

## TABLE DES MATIERES

<b>COMPTE DE RESULTAT</b>	<b>4</b>
<b>BILAN CONSOLIDE</b>	<b>5</b>
<b>TABLEAU DE TRESORERIE</b>	<b>6</b>
<b>TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>7</b>
<b>1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers</b>	<b>8</b>
1.1 Présentation du bilan	8
1.2 Présentation du compte de résultat	8
<b>2. Faits marquants</b>	<b>9</b>
<b>3. Principes d'évaluation</b>	<b>14</b>
3.1 Référentiel	14
3.2 Méthodes de consolidation	14
3.3 Périmètre de consolidation	15
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques	15
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	15
3.6 Information sectorielle (IFRS 8)	16
3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)	16
<b>4. Principes comptables et méthodes d'évaluation</b>	<b>17</b>
4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)	17
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)	21
4.7 Traitement des subventions (IAS 20)	21
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)	22
4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)	24
4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)	24
4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9)	24
4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)	24
4.15 Provisions (IAS 37)	25
4.16 Avantages au personnel (IAS 19)	25
4.17 Passifs financiers (IFRS 9)	26
4.18 Instruments dérivés (IFRS 9)	26
4.19 Parties liées (norme IAS 24R)	27
4.20 Revenus et créances	27
4.21 Impôts (IAS 12)	27
4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	28
<b>5. Gestion des risques financiers et opérationnels</b>	<b>29</b>
5.1 Risque de taux d'intérêt	29
5.2 Risque de Liquidité	29
5.3 Risque de Contrepartie	29
5.4 Risques opérationnels	30
<b>6. Notes aux états financiers consolidés</b>	<b>32</b>

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles .....	32
6.2 Titres mis en équivalence.....	34
6.3 Actifs financiers non courants .....	35
6.4 Autres actifs financiers non courants .....	35
6.5 Actifs d'impôts différés .....	35
6.6 Stocks et en-cours .....	36
6.7 Créances clients .....	36
6.8 Créances d'impôt.....	36
6.9 Créances diverses .....	36
6.10 Actifs financiers courants .....	37
6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie .....	37
6.12 Actifs et passifs destinés à être cédés .....	37
6.13 Capitaux propres.....	37
6.14 Provisions non courantes et courantes .....	38
6.15 Dettes financières non courantes et courantes .....	38
6.16 Autres passifs financiers non courants .....	39
6.17 Dérivés .....	40
6.18 Passifs d'impôts différés .....	43
6.19 Dettes fournisseurs .....	43
6.20 Dettes d'impôts.....	43
6.21 Dettes diverses .....	43
6.22 Loyers nets .....	44
6.23 Revenus des autres activités .....	44
6.24 Achats consommés et services extérieurs .....	44
6.25 Maintenance .....	45
6.26 Impôts et taxes et versement assimilés .....	45
6.27 Autres produits des activités opérationnelles .....	45
6.28 Autres charges des activités opérationnelles .....	46
6.29 Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.....	46
6.30 Coût de l'endettement brut .....	46
6.31 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie.....	46
6.32 Charges d'impôts .....	46
<b>7. Autres éléments d'information .....</b>	<b>47</b>
7.1 Engagements hors bilan.....	47
7.2 Informations relatives aux contrats de location .....	48
7.3 Engagement envers le personnel .....	49
7.4 Effectifs du groupe à la clôture .....	50
7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice .....	50
7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants .....	50
7.7 Événements post clôture .....	52

## COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en million d'euros)	Notes	2024	2023
Revenus locatifs bruts	6.22	657.7	589.2
Revenus sur charges locatives récupérables	6.22	94.2	87.0
Charges locatives récupérables	6.22	-101.4	-95.3
<b>Loyers nets</b>		<b>650.5</b>	<b>580.9</b>
Activité promotion		13.0	17.7
Cout des stocks		-12.1	-16.9
<b>Marge sur promotion</b>		<b>0.9</b>	<b>0.8</b>
Revenus des autres activités	6.23	55.1	51.1
Achats consommés	6.24	-2.9	-2.8
Maintenance	6.25	-54.3	-51.7
Services extérieurs	6.24	-146.6	-138.8
Impôts, taxes et versements assimilés	6.26	-64.3	-63.7
Charges de personnel, intéressement et participation		-61.5	-59.6
Autres produits des activités opérationnelles	6.27	21.0	16.2
Autres charges des activités opérationnelles	6.28	-29.3	-23.9
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT</b>		<b>368.5</b>	<b>308.3</b>
Plus-values de cessions sur immeubles de placement		214.4	171.4
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>		<b>582.9</b>	<b>479.7</b>
Amortissements nets de subventions d'investissement		-241.9	-218.1
Provisions nettes sur immobilisations		0.0	0.0
Résultat sur cessions		0.0	0.0
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>		<b>341.0</b>	<b>261.6</b>
QP de résultat net des sociétés MEE	6.29	1.3	10.5
<b>RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE</b>		<b>342.3</b>	<b>272.1</b>
Cout de l'endettement brut	6.30	-205.5	-155.2
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	6.31	76.4	93.8
Variation de juste valeur des dérivés		-0.4	-0.7
<b>Coût de l'endettement net</b>		<b>-129.5</b>	<b>-62.1</b>
Variation de juste valeur des titres non consolidés		7.1	-9.8
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>		<b>219.9</b>	<b>200.2</b>
Charges d'impôts	6.32	-31.8	-38.3
<b>RÉSULTAT NET</b>		<b>188.1</b>	<b>161.9</b>
Part des minoritaires dans le résultat		0.0	0.0
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>		<b>188.1</b>	<b>161.9</b>
Résultat par action (€)		6.36 €	5.48 €
Résultat par action après dilution (€)		6.36 €	5.48 €
<b>Autres éléments du Résultat Global</b>		<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Résultat net de la période</b>		<b>188.1</b>	<b>161.9</b>
<i>Eléments recyclables en résultat</i>			
Actifs financiers disponibles à la vente		0.0	0.0
Couverture de flux de trésorerie		-28.0	-37.1
<i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i>		-25.6	-34.8
<i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i>		-2.4	-2.3
Impôts sur les éléments recyclables en résultat		5.0	11.3
<i>Eléments non recyclables en résultat</i>			
Ecart actuariels sur avantages au personnel		-3.4	-3.3
Variation de valeur des titres non consolidés		0.2	0.0
Impôts sur les éléments non recyclables en résultat		0.5	1.0
<b>Total du résultat global reconnu en capitaux propres</b>		<b>-25.7</b>	<b>-28.1</b>
<i>dont transféré dans le résultat net</i>		<b>2.4</b>	<b>2.3</b>
<b>Total du résultat Global pour la période</b>		<b>162.4</b>	<b>133.8</b>
Part des minoritaires		0.0	0.0
Part du Groupe		162.4	133.8

## BILAN CONSOLIDE

ACTIF	Notes	2024	2023
Immobilisations incorporelles	6.1	0.4	0.4
Immobilisations corporelles	6.1	57.5	57.8
Immeubles de placement	6.1	10 594.2	9 247.8
Titres mis en équivalence	6.2	592.0	601.2
Actifs financiers non courants	6.3	1 361.3	1 330.7
Dérivés	6.17	152.2	146.8
Autres actifs financiers non courants	6.4	137.9	142.3
Actifs d'impôts différés	6.5	0.0	0.0
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>12 895.5</b>	<b>11 527.0</b>
Stocks et en-cours	6.6	47.4	49.4
Créances clients	6.7	224.3	205.3
Créances d'impôts	6.8	3.6	3.0
Créances diverses	6.9	465.8	564.8
Actifs financiers courants	6.10	52.3	52.1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	1 060.9	1 264.6
<b>ACTIFS COURANTS</b>		<b>1 854.3</b>	<b>2 139.2</b>
Actifs destinés à être cédés	6.12	0.0	0.0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>14 749.8</b>	<b>13 666.2</b>

PASSIF	Notes	2024	2023
Capital social		2 953.3	2 953.3
Primes		392.9	386.1
Réserves consolidées		2 200.6	2 097.7
Réserves de réévaluation		-15.9	10.0
Résultat part du groupe		188.1	161.9
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>6.13</b>	<b>5 719.0</b>	<b>5 609.0</b>
Intérêts minoritaires		0.0	0.0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>6.13</b>	<b>5 719.0</b>	<b>5 609.0</b>
Provisions non courantes	6.14	43.9	41.5
Dettes financières non courantes	6.15	5 720.0	4 992.0
Autres passifs financiers non courants	6.16	200.7	197.4
Dérivés	6.17	173.6	150.8
Passifs d'impôts différés	6.18	38.6	37.5
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>6 176.8</b>	<b>5 419.2</b>
Provisions courantes	6.14	12.3	11.5
Dettes financières courantes	6.15	2 345.6	2 216.7
Dettes fournisseurs	6.19	82.3	85.4
Dettes d'impôts	6.20	0.3	0.2
Dettes diverses	6.21	413.5	324.2
<b>PASSIFS COURANTS</b>		<b>2 854.0</b>	<b>2 638.0</b>
Passifs destinés à être cédés	6.12	0.0	0.0
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>14 749.8</b>	<b>13 666.2</b>



## TABLEAU DE TRESORERIE

	2024	2023
<b>RÉSULTAT NET GLOBAL</b>	<b>188.1</b>	<b>161.9</b>
Dotations et reprises sur amortissements et provisions	244.4	218.0
Impact de la juste valeur et du taux effectif	-9.9	6.3
Autres produits et charges calculés	-33.9	-29.4
Plus ou moins-valeur de cessions	-214.4	-171.4
Gains ou pertes d'intérêts	0.0	0.0
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-1.3	-10.5
Dividendes reçus	1.3	-3.9
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables	7.5	4.1
<b>Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>181.8</b>	<b>175.1</b>
Coût de l'endettement net	129.5	62.1
Charge d'impôt y compris impôts différés	31.8	38.3
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts</b>	<b>343.1</b>	<b>275.5</b>
Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés	68.2	86.8
Variation nette des créances clients et dettes	-34.0	-15.7
Dettes liées aux avantages au personnel	1.1	-2.1
Impôts versés	-26.6	-43.9
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a)</b>	<b>351.8</b>	<b>300.6</b>
Décaissements liés aux acquisitions immeubles de placement	-1 529.9	-1 622.0
Encaissements sur cessions d'immeubles de placement	311.5	232.2
Décaissements sur acquisitions de titres de participation	-37.7	-188.5
Encaissements sur cessions de titres de participation	4.4	2.4
Encaissements sur débouclage des dépôts à terme	0.0	0.0
Produits et charges liés aux cessions	0.0	0.0
Dividendes reçus	9.2	10.4
Intérêts financiers reçus	0.0	0.0
Décaissements sur débouclage des dépôts à terme	0.0	-49.5
Encaissements sur créances financières	4.4	5.5
Décaissements sur créances financières	0.0	0.0
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b)</b>	<b>-1 238.1</b>	<b>-1 609.5</b>
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	100.0	162.5
<i>Dont versées par la société mère</i>	100.0	162.5
<i>Dont versées par les minoritaires</i>	0.0	0.0
Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières	1 067.6	883.5
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-231.5	-268.8
Variation des autres passifs financiers	6.8	4.5
Intérêts financiers bruts versés	-183.7	-129.4
Variation des créances et dettes diverses	-35.8	-8.5
Dividendes versés	-52.4	0.0
<b>FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c)</b>	<b>671.0</b>	<b>643.8</b>
Reclassement des DAT en équivalents de trésorerie (d)		
Reclassement du poste compte-courant à titres de participation non consolidés (e)		
<b>Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c) + (d) + (e)</b>	<b>-215.3</b>	<b>-665.2</b>
Trésorerie nette d'ouverture (A)	722.4	1 387.5
Trésorerie nette de clôture (B)	507.1	722.4
<b>Variation de la trésorerie nette (I) (II) = (B) - (A)</b>	<b>-215.3</b>	<b>-665.1</b>

(1) la trésorerie nette s'entend trésorerie active minorée de la trésorerie passive (note 6.11)

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Nombre d'actions	Capital social	Prime & réserves consolidées	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
<b>Solde au 31 décembre 2022</b>	<b>23 033 016</b>	<b>2 303.3</b>	<b>2 521.9</b>	<b>4 825.2</b>	<b>0.0</b>	<b>4 825.2</b>
Augmentation de capital (1)	6 500 000	650.0		650.0		650.0
Variation de valeur des dérivés (2)			-27.0	-27.0		-27.0
Recyclage en résultat des dérivés			1.2	1.2		1.2
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-2.3	-2.3		-2.3
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.0	0.0		0.0
<b>Total des variations directement reconnues par réserves</b>			<b>-28.1</b>	<b>-28.1</b>		<b>-28.1</b>
<b>Résultat au 31 décembre 2023</b>			<b>161.9</b>	<b>161.9</b>		<b>161.9</b>
<b>Résultat Global au 31 décembre 2023</b>			<b>133.8</b>	<b>133.8</b>		<b>133.8</b>
Dividendes versés			0.0	0.0		0.0
<b>Solde au 31 décembre 2023</b>	<b>29 533 016</b>	<b>2 953.3</b>	<b>2 655.7</b>	<b>5 609.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5 609.0</b>
Augmentation de capital	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>Total augmentation de capital</b>		<b>0.0</b>		<b>0.0</b>		<b>0.0</b>
Variation de valeur des dérivés (2)			-21.2	-21.2		-21.2
Réévaluation des immeubles suite à la fusion des SCI			0.0	0.0		0.0
Recyclage en résultat des dérivés			-1.8	-1.8		-1.8
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-2.8	-2.8		-2.8
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.1	0.1		0.1
<b>Total des variations directement reconnues par réserves (A)</b>			<b>-25.7</b>	<b>-25.7</b>		<b>-25.7</b>
<b>Résultat au 31 décembre 2024 (B)</b>			<b>188.1</b>	<b>188.1</b>		<b>188.1</b>
<b>Résultat Global au 31 décembre 2024 (A+B)</b>			<b>162.4</b>	<b>162.4</b>		<b>162.4</b>
Dividendes versés (3)			-52.4	-52.4		-52.4
<b>Solde au 31 décembre 2024</b>	<b>29 533 016</b>	<b>2 953.3</b>	<b>2 765.7</b>	<b>5 719.0</b>	<b>0.0</b>	<b>5 719.0</b>

(1) Augmentation de capital du 28 juin 2023 intégralement souscrite et partiellement libérée par la Caisse des Dépôts

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

(3) L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de CDC Habitat du 21 mai 2024 a décidé d'un versement de dividendes exceptionnels sur prélèvement de réserves d'un montant de 52,4 M€.

## 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 siège social est domicilié au 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Le groupe CDC Habitat, premier bailleur de France, gère un parc de près de 563 000 logements dont :

- Plus de 114 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire et logement abordable contractualisé (CDC Habitat et Sainte Barbe);
- Plus de 366 000 logements sociaux :
  - 202 000 via sa filiale CDC Habitat Social ;
  - 100 000 gérés par les neufs Sociétés Immobilières d'Outre-Mer ;
  - 64 000 via sa filiale Maisons & Cités dans les Hauts de France.
- Plus de 83 000 dans le domaine du logement très social porté par la filiale ADOMA.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2024. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 10 mars 2025.

### 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 liés 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**

### **Contexte économique**

L'année 2024 a été caractérisée par un contexte économique incertain renforcé par une instabilité politique qui a complexifié les conditions d'exploitation et d'investissement. Au niveau national, moins de 260 000 logements ont été mis en chantier, ce qui représentent un plus bas historique. Toutefois, des signes d'amélioration apparaissent sur le second semestre avec :

- Un taux d'inflation annuel pour l'année de 2,0%, en net recul par rapport à 2023 (hausse de 4,9%) ;
- Des taux d'intérêts qui demeurent élevés mais en repli : le taux de refinancement de la BCE s'établit à 3,15% en décembre 2024 contre un maximum de 4,50% en septembre 2023.

Le groupe CDC Habitat a ainsi poursuivi sa politique de soutien à ses locataires au travers d'actions comme le Fonds de Solidarité Energies, dont les modalités de mobilisation ont été élargies. Par ailleurs, conformément aux dispositions de la Loi Pouvoir d'Achat l'IRL a été plafonné à 3,50% jusqu'au premier trimestre 2024.

Néanmoins, la conjoncture accentue la position d'attentisme des investisseurs. Cela se traduit par des investissements globaux en baisse et une valorisation stable de la valeur des actifs du Groupe.

### **Plan de soutien 17 000**

Au printemps 2023, le Groupe CDC Habitat a lancé un plan de soutien à la production de logements ciblant la commande de 17 000 logements en VEFA sur l'année (dont 12 000 logements intermédiaires et 5 000 logements sociaux), afin de sécuriser la production de programmes de logements, permettre le démarrage des chantiers et répondre aux besoins en logements. Par ailleurs, le groupe poursuit le soutien de son réseau Partenaires afin de renforcer le secteur du logement social, confronté également à une crise de production et aux impératifs de rénovation énergétique. La Caisse des Dépôts soutient l'action du Groupe CDC Habitat au travers d'une augmentation de capital de 650 M€ souscrite en juillet 2023 (libérée à hauteur de 262,6 M€ au 31/12/2024).

Fin 2023, l'objectif du plan de soutien avait été atteint avec la précommande de 17 406 logements (dont 11 730 LLI, 5 294 LLS et 382 LAC pour un investissement total estimé de 4,1 Md€).

A fin 2024, sur ces logements précommandés, 11 792 OS ont été lancés (soit 68% du total) pour un investissement total de 2,9 Md€ (70% du total) :

- 8 952 logements intermédiaires (7 277 pour compte propre de CDC Habitat et 1 675 pour compte de tiers), soit 76% des OS lancés dans le cadre du plan de soutien ;
- 2 559 logements sociaux (portés en quasi-totalité par CDC Habitat Social), soit 22% ;
- 281 LAC (dont 28 pour compte de tiers) soit 2%.

### **Plan de relance 40 000**

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de relance 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 (LLI) et sociaux (LLS). Pour mémoire, le volume des 40 000 logements a été ramené à moins de 32 000, compte tenu d'abandons d'opérations par les promoteurs. A fin 2024, 18 970 logements ont été livrés depuis le démarrage du plan de relance:

- 14 068 LAC (dont 9 780 pour compte propre et 4 288 pour compte de tiers), soit 74% du total ;
- 4 804 logements intermédiaires (3 138 pour compte propre et 1 666 pour compte de tiers), soit 25% du total ;
- 98 logements sociaux, soit 1% du total.

### **Le Village des Athlètes**

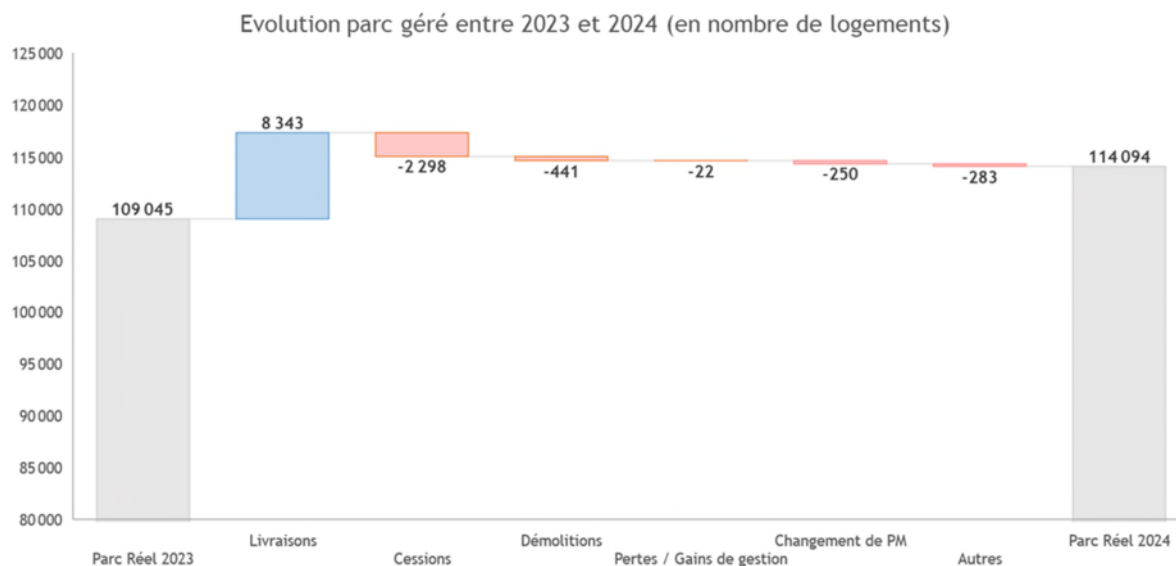
Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, CDC habitat a agi en qualité d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public à la fois copromoteur, constructeur et investisseur d'environ 1 500 logements sur le Village des Athlètes (du logement social, intermédiaire, libre et résidences spécifiques étudiantes et handicap).

La mise à disposition des installations à Paris 2024 a eu lieu le 1er mars 2024. Au 1er Novembre 2024, la phase d'exclusivité attribué à Paris 2024 a pris fin et les ouvrages ont été restitués aux opérateurs pour initier la phase de réversibilité. Les livraisons définitives interviendront entre l'été 2025 et le début d'année 2026.

### Rotation du parc

Au total le Groupe (comprenant CDC Habitat Social, ADOMA, les SIDOM et Maisons et Cités) gère près de 563 000 logements à fin 2024, couvrant tous les segments de logements du très social au libre.

Au sein de cet ensemble, le parc géré par CDC Habitat et Sainte Barbe représente plus 114 000 logements, dont plus de 28 000 pour le compte de fonds.



*\* Le graphique ne comprend pas les logements en promotion immobilière.*

#### Livraisons

8 343 logements neufs ont été livrés en 2024 par CDC Habitat (contre 11 329 livraisons en 2023, marquée par d'importantes livraisons du plan de relance 2020) :

- 3 019 logements dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte des fonds ;
- 2 946 logements familiaux hors segment intermédiaire (essentiellement libres/LAC) ;
- 2 378 logements intermédiaires.

L'activité de promotion représente 14 logements.

#### Ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value consolidée nette de frais sur ventes de 214,4 M€ (contre 171,4 M€ en 2023).

Hors promotion, 2 298 logements ont été vendus en 2024 dont 1 897 cédés en bloc et 401 en lot. Pour l'activité promotion, 50 ventes ont été signées générant une marge de 0,9 M€ en 2024.

### Evolution des participations

En 2024, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social à travers sa filiale ADESTIA, en concluant de nouveaux accords de partenariat et des prises de participation dans des opérateurs du secteur, dont principalement :

- Prise de participation complémentaire dans la SEM Versailles Habitat pour un montant de 20 M€, représentant une quote-part de détention totale de 17% ;
- Prise de participation complémentaire dans la SA Ysalia Centre Loire Habitat pour un montant de 1,3 M€, détention à 78,5%.

Par ailleurs, CDC Habitat a réalisé les opérations suivantes :

- Augmentation de capital souscrite par CDC Habitat au profit de la Foncière Méditerranée pour 3,6 M€, soit une quote-part de détention totale de 40% ;
- Prise de participation complémentaire dans la SEMAC pour 1,4 M€, soit une quote-part de détention totale de 38,08%.

#### Cessions de participation

- Cession partielle des titres dans la société ECO RESID pour un montant de 3,6 M€, ramenant la quote part de détention à 53,64% contre 62,75 % en 2023.

### **Ressources humaines**

#### Périmètre UES

#### **Durant l'année 2024 les accords suivants ont été négociés :**

- Accord relatif à la Qualité de Vie et aux Conditions de Travail au sein du Groupe CDC Habitat signé le 6 février 2024 ;
- Accord du 9 septembre 2024 relatif à l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au sein de l'UES CDC Habitat ;
- Avenant n°1 à l'accord collectif organisant le dialogue social au sein de l'UES CDC Habitat signé le 12 juillet 2024.

### **Engagements environnementaux**

Le Groupe CDC Habitat est engagé depuis 2008 dans une démarche ambitieuse de rénovation thermique.

Depuis 2022, CDC Habitat a choisi d'inscrire son activité patrimoniale dans la trajectoire 1,5°C de la Stratégie Nationale Bas Carbone, visant à limiter la hausse des températures à 1,5 °C à horizon 2050. Ce défi repose sur une ambition intermédiaire forte qui consiste à s'engager dans un Plan Stratégique Climat visant l'atteinte d'une émission moyenne de GES du patrimoine inférieure à 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an à horizon 2030, soit une réduction de 32% entre 2022 et 2030.

L'atteinte de l'objectif intermédiaire à 2030 s'appuie sur les leviers de la construction, de la rénovation, et des modes d'énergie. En 2024 CDC Habitat a déployé son « plan bâtiment énergie » qui vise, entre autres, l'éradication de l'ensemble des étiquettes E, F et G à son terme.

Afin de piloter ce plan ambitieux, le Groupe CDC Habitat a mis en place en 2023 une mission spécifique et transversale au sein du Groupe CDC Habitat sur la décarbonation. La mission a passé en revue en 2024 l'ensemble des champs concernés par la décarbonation : les investissements en neuf et en réhabilitation (conception, mix énergétique), l'exploitation et la maintenance du parc de logements, l'accélération du recours aux énergies renouvelables, l'association des locataires et résidents à ces enjeux, la biodiversité ainsi que l'impact des bureaux et du fonctionnement.

La consommation moyenne du parc de logement familial du Groupe a été ramenée de 229 kWhep/m<sup>2</sup>/an en 2008, à 135 kWhep/m<sup>2</sup>/an à fin 2024 (DPE - étiquette C en consommation énergétique), soit une réduction de 41%, qui atteindra 65% d'ici 2050. La valeur moyenne d'émission de GES calculée à fin 2024 est de 19,4 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

## ***La gestion locative***

### *La maîtrise des fondamentaux*

Le taux de vacance moyen à date total des logements passe de 8,75 % en 2023 à 6,93% sur l'année 2024 (CDC H + STB), grâce aux plans d'actions déployés pour réduire la vacance installée (travaux, actions de commercialisation...) et le remplissage optimisé des actifs nouvellement livrés, dans un contexte de pénurie de l'offre de logements. Cette vacance se décompose comme suit :

- vacance organisée : 2,56% en moyenne sur 2024 contre 3,3% en 2023 ;
- vacance à la relocation : 1,72% en moyenne sur 2024 contre 2,44% en 2023 ;
- vacance pour travaux : 1,65% en moyenne sur 2024 contre 1,82% en 2023 ;
- vacance pour vente : 1,00% en moyenne sur 2024 contre 1,19% en 2023.

Le taux d'évolution des créances locataires (pôle intermédiaire CDC H + STB) reste maîtrisé s'établissant à 1,33% à fin 2024 contre 1,38% à fin 2023.

### *Les loyers*

Sur le parc conventionné, les loyers pratiqués pour les logements occupés ont été revalorisés au 1er janvier 2024 à hauteur de 3,5%, selon la variation de l'IRL du deuxième trimestre 2023 (3,5%), dans la limite des loyers plafonds des conventions (revalorisés également à hauteur de 3,5%), ou en dessous en cas de difficulté de location avérée.

Pour le patrimoine non conventionné de CDC Habitat, les loyers pratiqués et à la relocation ont été augmentés de 3,5%.

Les loyers des logements PLI ont été augmentés de 3,5% au 1er juillet 2024 (base Indice de Révision des Loyers du 4ème trimestre 2023).

## ***Financements***

En 2024, 977 M€ de dettes supplémentaires ont été mobilisées sur le périmètre consolidé dont 951 M€ pour CDC Habitat et 26 M€ pour la Sainte-Barbe. Les supports de financement ont été les suivants : 655 M€ de Placements privés, 282 M€ de dettes bancaires et 40 M€ de prêts conventionnés.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 937 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 4.17% avec un portefeuille investi très majoritairement en dépôts bancaires long terme.

La notation de CDC Habitat établie par l'agence FITCH a été maintenue au niveau de AA-, soit un niveau de rating identique à celui de l'actionnaire (CDC) et de l'Etat Français. Cette note reflète la solidité financière intrinsèque de CDC Habitat et le soutien de l'actionnaire public.

## ***Contrôle fiscal portant sur les exercices 2021 et 2022***

Au cours de l'exercice 2024, la société a fait l'objet d'un contrôle fiscal portant sur les exercices 2021 et 2022. Le 19 décembre 2024, la société a reçu une proposition de rectification. CDC Habitat, accompagné de son conseil le Cabinet CMS Francis Lefebvre, conteste certains points du redressement. Elle a répondu dans ce sens à l'administration en date du 14 février 2025. A cette étape de la procédure, aucune provision pour risques n'a été comptabilisée dans les comptes de l'exercice 2024.

### 3. Principes d'évaluation

#### 3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2024 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 1er janvier 2024, sont les suivantes :

- Amendement à la norme IAS 1 : *Impact des covenants sur le classement d'une dette financière en passif courant ou en non courant*

Cet amendement vise à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les covenants en vigueur pour chaque emprunt significatif. Désormais, seuls les covenants que l'entreprise doit respecter à la date de clôture détermineront si un passif est classé comme courant ou non courant.

Ce nouvel amendement est applicable au Groupe mais n'a aucune incidence sur les comptes consolidés au 31 décembre 2024.

- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 : *Accord de financement des fournisseurs*;

Ces amendements ont pour objectifs d'améliorer la transparence des pratiques de financement des fournisseurs en exigeant des informations détaillées sur l'impact de ces accords sur les flux de trésorerie et les risques financiers associés.

- Amendements IFRS 16 : *dette locative dans une transaction de cession bail*.

Ces amendements visent à clarifier la façon dont le vendeur-preneur doit appliquer les exigences sur l'évaluation ultérieure à l'obligation locative qui résulte d'une transaction de cession bail.

Ces nouveaux amendements ne sont pas applicables au Groupe.

#### 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 2024, le périmètre de consolidation comprend 9 sociétés (dont le Groupe Lamartine qui se compose de 3 sociétés), dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique	2024		2023	Siège social
		Méthode de consolidation	% Intérêts	% Intérêts	
CDC Habitat	société mère	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendès 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 Mendès France 75013 Paris
FLI	filiale	MEE	19,14%	19,14%	33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Ampère Gestion	filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Adestia	filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris
Groupe Lamartine	filiale	MEE	15,00%	15,00%	33 avenue Pierre Mendès 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 exclue 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 ajoutée 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) ne sont pas intégrées dans le périmètre de consolidation compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.

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 2024.

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, à savoir la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou géré pour comptes de tiers (l'activité de gestion des participations n'étant pas matérielle) ;
- 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 Directoire.

### 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 2024, 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 §6.17.6.

## 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, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis 3 ans et moins (à l'exception des actifs relatifs aux logements intermédiaires, valorisés intégralement par expertise externe) sont valorisés 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.

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 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 :

- S'il s'agit d'une 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 2024, 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 EUR 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, 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.

## 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	Autres retraitements (2)	Choix de méthode de réévaluation	Valeur nette réévaluée
<b>CDC HABITAT SOCIAL</b> 33, Avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS:552 046 484	281.1	4 396.2	66%	236.2	0.0	236.2	11.4	0.0	JVR	247.6
<b>SEMCODA (1)</b> 50, rue du Pavillon, 01000 Bourg-en-Bresse RCS: 759 200 751	81.0	586.6	21%	37.9	0.0	37.9	0.0	0.0	JVR	37.9
<b>HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE SAS (1)</b> 35, Boulevard Saint Assiscle, 66000 Perpignan RCS: 882 650 864	101.6	112.8	33%	34.0	0.0	34.0	0.0	0.0	JVR	34.0
<b>FONCIERE MEDITRINE</b> 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 889 274 478	102.1	2.1	40%	43.3	0.0	43.3	-1.3	0.0	JVR	42.1
<b>MAISONS ET CITE (1)</b> 167, rue des foulons-59500 Douai RCS:334 654 035	558.2	734.7	49%	198.0	0.0	198.0	0.0	0.0	JVR	198.0
<b>Société Immobilière de la Martinique</b> Petit Paradis - 97 233 SCHOELCHER RCS: 303 188 528	70.0	85.8	63%	41.9	0.0	41.9	0.0	0.0	JVR	41.9
<b>Société Immobilière du Département de la Réunion</b> 12 Rue Félix Guyon - 97 400 St Denis RCS:310 863 592	125.0	23.2	53%	31.3	0.0	31.3	0.0	0.0	JVR	31.3
<b>Société Immobilière de Kourou</b> 33 Avenue Jean Jaures 97310 Kourou RCS:305 934 606	49.3	80.9	92%	64.9	0.0	64.9	0.0	0.0	JVR	64.9
<b>OPPCI JUNO</b> 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 844 060 475	446.0	0.5	22%	97.1	0.0	97.1	0.5	0.0	JVR	97.6
<b>LRVE (1)</b> 18 blvd du Midi, 78200 Mantes-la-Jolie RCS: 308 435 460	219.2	455.0	46%	100.0	0.0	100.0	10.3	0.0	JVR	110.4
<b>Action Copropriété (1)</b> 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 853 319 036	30.0	0.1	100%	30.0	0.0	30.0	0.0	0.0	JVR	30.0
<b>SEM Reims (1)</b> 71 Avenue d'Eprenay Bp 2720, 51055 Reims Cedex RCS : 902 718 998	175.0	33.0	26%	45.1	0.0	45.1	0.0	0.0	JVR	45.1
<b>SEM Eurométropole de Metz Habitat (1)</b> 10 rue du Chanoine BP 20725, 57012 METZ Cedex 01 RCS: 908 780 422	179.9	54.9	19%	35.0	0.0	35.0	0.0	0.0	JVR	35.0
<b>HAB INITIO</b> 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 909 705 766	40.9	17.5	15%	37.5	0.0	37.5	0.0	0.0	JVR	37.5
<b>LLI Résidences (1)</b> 18 blvd du Midi, 78200 Mantes-la-Jolie RCS: 892 326 646	27.2	27.5	45%	36.0	0.0	36.0	0.0	0.0	JVR	36.0
<b>Eco-Résid</b> 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS : 951 466 663	8.1	74.7	54%	43.6	0.0	43.6	1.9	0.0	JVR	45.5
Autres actions évaluées par OCI				0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	JV OCI	0.0
Autres actions évaluées par JVR (dont SCI non consolidées)				223.5	0.0	223.5	2.0	1.1	JVR	226.7
<b>Total</b>				<b>1335.3</b>	<b>0.0</b>	<b>1335.3</b>	<b>24.9</b>	<b>1.1</b>		<b>1361.3</b>

(1) Données au 31 décembre 2023.

(2) Réévaluation des SCI fusionnées.

#### 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	Intentions de gestion IFRS 9	Impact de la 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*

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, et selon les dispositions légales en vigueur de départ à la retraite.

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.

Pour rappel, l'IASB a ratifié le 24 mai 2021 une décision de l'IFRS IC d'avril 2021 relative à la répartition du coût des services associés à un régime à prestations définies ayant les caractéristiques suivantes:

- L'acquisition définitive des avantages est conditionnée à la présence dans l'entreprise jusqu'à l'âge de départ à la retraite (e.g. 64 ans),
- Le montant des avantages dépend de l'ancienneté, et
- Le montant est plafonné à un certain nombre d'années de service consécutives (exemple : 16 ans).

Le champ d'application de cette ratification concernait tous les régimes ayant les 3 caractéristiques décrites précédemment, quelle que soit la nature des avantages (IDR, mutuelle santé, retraite chapeau, etc.).

Au 31 décembre 2024, tout comme sur l'exercice précédent, le régime applicable n'ayant aucune des trois caractéristiques décrites ci-dessus, l'amendement n'a pas d'impact au sein des comptes consolidés de CDC Habitat.

### **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 et les frais de transactions sont comptabilisés en charges financières. 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.

Le groupe a appliqué les amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 1 » par anticipation au 1<sup>er</sup> janvier 2019. La Phase 2 de l'amendement a été appliquée dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021 (application obligatoire).



#### 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 de la manière suivante :
  - 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 comptabilisé 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 logement 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. Il intègre la prise en compte des risques induits par le changement climatique, qu'ils soient physiques, réglementaires, ou liés aux attentes des clients et aux engagements sectoriels. Dans le contexte économique mondial actuel, le degré de volatilité et le manque de visibilité sont élevés. Certains faits et circonstances à venir pourraient en conséquence conduire à des faits réels différents de ceux estimés ou des changements d'estimations ou d'hypothèses qui affecteraient la situation financière, le compte de résultat et/ou les flux de trésorerie du Groupe, en particulier sur les sujets suivants :

- 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, selon les méthodes décrites en note **4.18**. 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**. Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants ;
- La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidées 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 des composants essentiels 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 proche de 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 risque de liquidité lié à la dette de CDC Habitat est couvert par la gestion de la structure de financement, à savoir :

- La mise en place de financements amortissables qui permettent le lissage de l'échéancier ;
- La titrisation des financements émis en placements privés in fine qui vise à maintenir un volume de remboursement annuel étalé tout en ayant une duration moyenne des émissions équivalente à celle d'un financement amortissable.

Afin de faciliter le portage des opérations de développement immobilier 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 pour accompagner les besoins liés aux portages des opérations de développement mais 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. La très grande majorité des opérations de placements à terme se font sur des contreparties ou des Groupes bancaires qui sont également prêteurs LT sur les opérations d'investissements.

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 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 pour assurer les objectifs fixés en matière de développement. Le groupe établit son Plan Moyen Terme avec des hypothèses prudentes. Les simulations financières permettent d'appréhender l'impact des évolutions réglementaires sur les niveaux de fonds propres et de trouver les sources de financement nécessaires pour préserver l'équilibre des opérations (mises en place de mesures de soutien de notre actionnaire, mise en place de nouveaux financements, ...) et limiter l'impact sur les fonds propres du Groupe ;
- 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 outils de reporting dédiés ont été mis en place. Par ailleurs, les opérations de construction sont suivies régulièrement en « Réunions Suivi Objectifs » puis validées en Comité. Enfin, une démarche qualité a été mise en place (Démarche Qualité Maîtrise d'Ouvrage) visant à sécuriser les opérations de développement/réhabilitation.

### ■ Patrimoine

- L'alourdissement des charges d'entretien et de mise aux normes (sécurité incendie, amiante, plomb, ascenseurs, accessibilité handicapés, normes de performance énergétique...), qui accroît les coûts de construction et des travaux et qui génère un besoin de veille réglementaire. Pour cela, le Groupe recherche des financements ad hoc comme les Certificats d'Economie d'Energie, met en place des séminaires d'information (Journées Développement, Maîtrise d'Ouvrage, Patrimoine) ;
- La réalisation des objectifs en matière de ventes 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 des référents ventes.

### ■ Gestion locative

- Le non-respect des dispositions réglementaires applicables aux logements conventionnés peut générer des sanctions financières par l'organisme de contrôle ANCOLS. Un contrôle a été mené en 2023. A l'issue, un plan d'action afin de suivre les recommandations de l'ANCOLS a été mis en place en 2024 et est toujours en cours.
- Le niveau de provisionnement des charges récupérables et le temps de traitement des régularisations de charges peut aboutir à 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 bord portant sur l'avancement des régularisations sont tenus par les équipes afin d'éviter les dérives ;
- L'augmentation des volumes de livraisons peut entraîner des décalages du démarrage de la phase de pré-commercialisation (réunion de mise en location, création du patrimoine, validation des grilles de loyers et des budgets de charges...). Un plan d'action a été déployé par la Direction du Réseau et la Direction des Service Clients et de la Commercialisation pour faire face aux pics d'activité générés par les livraisons du plan de relance.

### ■ Défaillance dans la gestion et la conduite du changement d'un projet SI

Certains projets SI peuvent générer des impacts lourds sur l'activité. C'était le cas notamment du projet de fusion des environnements IKOS déployé au 1er janvier 2020.

Tous les projets font l'objet d'un dossier détaillé présenté en Comité d'Engagement des projets Informatiques, en présence des membres du Directoire et des directions fonctionnelles, permettant notamment de mesurer les risques du projet et l'identification des meilleurs scénarios pour les diminuer.

L'importance de la volumétrie traitée par CDC Habitat et la diversité de ses métiers en font un acteur spécifique de son secteur, utilisant l'ensemble des fonctionnalités des logiciels du marché. Cette utilisation intensive met en tension certaines applications, par conséquent la prise en compte de ces risques dans la conduite des projets tant sur les phases instruction que de mise en œuvre est intégrée en amont et durant le projet.

Une fiche sécurité SI est produite pour chaque projet permettant de mesurer les niveaux de risque et de les couvrir par différentes solutions.

De même le volet conduit du changement, étant donné le nombre de collaborateurs impliqués et la répartition territoriale, est un des facteurs clés de la sécurisation des projets informatiques.

#### ▪ **Risque SSI**

Des mesures sont mises en place pour réduire l'exposition aux risques informatiques notamment pour éviter qu'une menace exploite une vulnérabilité d'un système d'information, entraînant des impacts négatifs sur la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité, la traçabilité ou l'authenticité des données et services.

Différents exercices de simulation sont réalisés pour tester les procédures et les améliorer. Le plan de secours informatique est régulièrement actualisé et testé; des recommandations sont émises, mises en œuvre et suivies jusqu'à la prochaine phase de test.

Les risques liés aux données personnelles et confidentielles, les risques d'intrusion et les exigences de disponibilité, d'intégrité et de preuve sont analysés et contrôlés.

#### ▪ **Non-conformité lié à la Protection des données personnelles**

La mise en conformité au RGPD est fondée sur une approche par les risques, prenant en considération prioritaire 1° l'impact potentiel sur les individus en cas de défaut de protection de leurs données, puis 2° une analyse des risques bruts et des risques résiduels post Dispositifs de Maîtrise des Risques, découlant enfin 3° les impacts potentiels pour la société et le Groupe (sanctions, image, responsabilités).

En consolidation, la cartographie des risques du Groupe (risque unique « NC3 Conformité Protection des données ») s'adosse sur un outillage opérationnel mis à jour annuellement pour chaque société (et consolidé) de Contrôle des risques légaux Protection des données personnelles, comprenant 322 points de contrôle > 122 sous-risques légaux > 23 risques légaux RGPD > 4 macro risques :

1. Organisation et pilotage du risque et des solutions de conformité
2. Documentation obligatoire (« accountability »)
3. Loyauté et transparence
4. Sécurité des données (dont SSI)

Par ailleurs, afin de répondre aux 18 recommandations de l'audit interne rendu au printemps 2023 sur le dispositif RGPD (périmètre de l'UES CDC Habitat et d'ADOMA), les thématiques prioritaires ont été retenues et suivies par l'équipe de la Déléguée à la Protection des Données du Groupe, comme par exemple la rédaction d'un corpus procédural, la mise à jour du registre des traitements et Etudes d'impact sur la Vie Privée etc.

Une feuille de route sur 2 ans a été mise en place afin de mettre en œuvre les recommandations de l'audit interne.

## ■ Non-Conformité Anticorruption

Le dispositif de prévention de la fraude, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT – 5<sup>ème</sup> 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, la charte de déontologie. Une politique anti-corruption a été diffusée fin 2021 à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, l'objectif étant de préciser l'engagement du Groupe pour mener ses activités de façon éthique, d'expliquer et décrire les comportements prohibés et avoir les règles à adopter pour agir face à des situations à risques ;
- Une politique cadeaux & invitations a été mise en place en 2023 pour renforcer notre dispositif de lutte contre la corruption et promouvoir des relations d'affaires éthiques, elle précise aux collaborateurs les notions essentielles qui permettent d'évaluer l'acceptabilité des cadeaux et invitations, et illustre les situations concrètes dans lesquelles les collaborateurs peuvent se trouver. Une application informatique permet aux collaborateurs de déclarer les cadeaux reçus et/ou offerts.
- Sensibilisation 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 via la mise à disposition d'e-learning sur l'espace formation. En 2023, un nouvel e-learning a été développé à destination des collaborateurs les plus exposés aux risques de corruption qui porte sur la prévention des situations à risques (conflit d'intérêts, cadeaux et invitations, relation avec les tierces personnes, attribution) ;
- Mise en place d'ateliers de travail avec les référents contrôle interne afin de concevoir des contrôles périodiques visant à répondre aux obligations réglementaires en matière de fraude, blanchiment et corruption. Ces travaux ont permis de rédiger un guide opératoire pour la mise en conformité des procédures de contrôles comptables permettant d'identifier les opérations à risque. Par ailleurs, un nouvel outil a été mis en place en 2022 afin d'automatiser les contrôles comptables ainsi qu'un plan de contrôle spécifique permettant au Groupe de se mettre en conformité avec le point II-8° de l'article 17 de la loi Sapin 2.

## 6. Notes aux états financiers consolidés

### 6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

VALEUR BRUTE	2024	Apport	Entrées	Cessions	Variation subventions	Virement de poste à poste	2023
Immeubles de placement	13 042.0	29.5	1 657.7	-206.3	-4.5	9.8	11 555.8
Immobilisations incorporelles	7.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.0
Immobilisations corporelles	102.4	0.2	4.2	-8.1	0.0	0.5	105.5
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>13 151.2</b>	<b>29.7</b>	<b>1 661.9</b>	<b>-214.4</b>	<b>-4.5</b>	<b>10.3</b>	<b>11 668.3</b>



## AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS

	2024	Apport	Dotations	Reprises	Reprises subventions	Virement de poste à poste	2023
Immeubles de placement	-2 408.1	-7.7	-252.0	123.3	4.0	-10.2	-2 265.5
Immobilisations incorporelles	-6.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-6.6
Immobilisations corporelles	-44.9	-0.2	-5.0	8.0	0.0	0.0	-47.7
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL AMORTISSEMENTS</b>	<b>-2 459.6</b>	<b>-7.9</b>	<b>-257.0</b>	<b>131.3</b>	<b>4.0</b>	<b>-10.2</b>	<b>-2 319.7</b>
<b>TOTAL DEPRECIATION</b>	<b>-39.6</b>		<b>-8.6</b>	<b>11.6</b>			<b>-42.6</b>

## VALEUR NETTE

	2024	Apport	Entrées	Sorties	Reprises subventions	Virement de poste à poste	2023
Immeubles de placement	10 594.2	21.8	1 397.1	-71.6	-0.5	-0.4	9 247.8
Immobilisations incorporelles	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4
Immobilisations corporelles	57.5	0.0	-0.8	-0.1	0.0	0.5	57.8
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL VALEURS NETTES</b>	<b>10 652.1</b>	<b>21.8</b>	<b>1 396.3</b>	<b>-71.7</b>	<b>-0.5</b>	<b>0.1</b>	<b>9 306.0</b>

## JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2024	2023
Valeur comptable nette (1)	10 594.2	9 247.8
Juste valeur (1)	13 391.6	12 261.1
<b>Plus-value latente</b>	<b>2 797.4</b>	<b>3 013.3</b>

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

## HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

Immeubles résidentiels	Valeur m² "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile De France	686 €	8 413 €	4.25%	6.00%	2.50%	6.25%
Province (France sauf IDF)	335 €	5 627 €	4.00%	9.00%	3.60%	20.00%

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)

Les mouvements relatifs au droit d'utilisation et aux actifs/passifs locatifs sur l'exercice se détaillent comme suit :

	1er janvier 2024 selon IFRS 16	Variation sur la période	Dotations aux amortissements de la période	31 décembre 2024
Droit d'utilisation brut (1)	7.6	-		7.6
Amortissements (1)	2.9	-	0.7	3.6
<b>Total des droits d'utilisation liés aux contrats de location - nets</b>	<b>4.7</b>	<b>-</b>	<b>-0.7</b>	<b>4.0</b>

	1er janvier 2024 selon IFRS 16	Variation sur la période	Paielements en capital sur la période	31 décembre 2024	Dont courants	Dont non courants
Créance financière liée aux actifs sous loués (1)	70.0	-	12.4	57.6	7.0	50.6
Passifs locatifs (1)	74.1	-	13.3	60.8	7.6	53.2

(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, de la société FLI et du Groupe Lamartine, seules sociétés mises en équivalence significatives à ce jour.

	ADOMA		FLI		Groupe Lamartine	
<b>Bilan synthétique</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Patrimoine immobilier	1 713.1	1 584.3	1 434.0	1 462.4	2 131.7	2 159.5
Autres actifs	423.1	444.0	39.9	52.1	110.6	80.8
<b>Total actif</b>	<b>2 136.2</b>	<b>2 028.3</b>	<b>1 473.9</b>	<b>1 514.5</b>	<b>2 242.3</b>	<b>2 240.3</b>
Capitaux propres	527.9	538.6	900.2	937.3	1 315.6	1 309.5
Emprunts	1 313.0	1 195.5	569.5	573.9	851.8	849.0
Autres passifs	295.3	294.2	4.2	3.3	75.0	81.8
<b>Total passif</b>	<b>2 136.2</b>	<b>2 028.3</b>	<b>1 473.9</b>	<b>1 514.5</b>	<b>2 242.3</b>	<b>2 240.3</b>
Résultat net *	2.3	18.3	10.7	10.0	-13.5	-39.5
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%	15.00%	15.00%
<b>QP de résultat des sociétés MEE avant retraitement</b>	<b>1.3</b>	<b>10.3</b>	<b>2.0</b>	<b>1.9</b>	<b>-2.0</b>	<b>-5.9</b>
Neutralisation résultat interne Lamartine					0.0	0.0
<b>QP de résultat des sociétés MEE après retraitement</b>	<b>1.3</b>	<b>10.3</b>	<b>2.0</b>	<b>1.9</b>	<b>-2.0</b>	<b>-5.9</b>
Capitaux propres	527.9	538.6	900.2	937.3	1 315.6	1 309.5
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%	15.00%	15.00%
<b>Titres des sociétés MEE avant retraitement</b>	<b>297.9</b>	<b>304.0</b>	<b>172.3</b>	<b>179.4</b>	<b>197.3</b>	<b>196.4</b>
Neutralisation résultat interne Lamartine					-75.5	-78.6
<b>Total des sociétés MEE après retraitement</b>	<b>297.9</b>	<b>304.0</b>	<b>172.3</b>	<b>179.4</b>	<b>121.8</b>	<b>117.8</b>

\* Concernant le résultat Lamartine, ce dernier est retraité du montant de l'annulation de la dépréciation

		<i>ADOMA</i>	<i>FLI</i>	<i>Groupe Lamartine</i>
<b>EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES DES SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE</b>	<b>TOTAL quote-part CDC H (A) + (B) + (C)</b>	<b>Quote-part CDC H 56,44% (A)</b>	<b>Quote-part CDC H 19,14% (B)</b>	<b>Quote-part CDC H 15% (C)</b>
<b>Juste valeur au 31.12.2023</b>	<b>601.2</b>	<b>304.0</b>	<b>179.4</b>	<b>117.8</b>
Augmentation de capital 2024	6.7			6.7
Résultat IFRS 2024	1.3	1.3	2.0	-2.0
Reprise plus-value Lamartine*	1.0			1.0
Dividendes versés en 2024	-7.6	0.0	-7.6	0.0
Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres IFRS	-10.6	-7.4	-0.5	-1.7
<b>Juste valeur au 31.12.2024</b>	<b>592.0</b>	<b>297.9</b>	<b>172.3</b>	<b>121.8</b>

### 6.3 Actifs financiers non courants

<b>VALEUR BRUTE</b>	<b>2024</b>	<b>Acquisition / Augmentation</b>	<b>Cession</b>	<b>Variation de juste valeur</b>	<b>2023</b>
Titres de participation non consolidés (1)	1 336.4	27.7	-4.2		1 312.9
Réévaluation des titres - IFRS 9 (2)	24.9			7.1	17.8
Créances rattachées titres de part. non conso - JVR	0.0				0.0
<b>TOTAL VALEURS BRUTES</b>	<b>1 361.3</b>	<b>27.7</b>	<b>-4.2</b>	<b>7.1</b>	<b>1 330.7</b>

(1) dont +27,7 M€ de prise de participation (principalement 5,7 M€ pour CDC Habitat principalement en lien avec l'appel de fonds Foncière Méditerranée et la SEMAC et 22 M€ pour ADESTIA principalement pour la participation complémentaire sur SEM Versailles Habitat). Dont -3,6 M€ de cession de Eco-Résid.

(2) dont +7 M€ de réévaluation à la juste valeur des titres sur 2024 (10 M€ dans LRYE, -8 M€ dans Juno, +5 M€ dans CDC Habitat Social).

<b>DEPRECIATION</b>	<b>2024</b>	<b>Acquisition / Augmentation</b>	<b>Reprise</b>	<b>Dotation</b>	<b>2023</b>
Provision sur titres	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL DEPRECIATION</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>TOTAL DES VALEURS NETTES</b>	<b>1 361.3</b>	<b>27.7</b>	<b>-4.2</b>	<b>7.1</b>	<b>1 330.7</b>

### 6.4 Autres actifs financiers non courants

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Créances rattachées à des participations	63.6	61.5
Prêts à Moyen terme et Long terme	10.8	9.8
Autres créances immobilisées à Long terme	63.5	71.0
<b>TOTAL Autres actifs financiers non courants</b>	<b>137.9</b>	<b>142.3</b>

### 6.5 Actifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2024, le bilan consolidé présente une position nette au passif. Cf. **§ 6.18** de l'annexe.

## 6.6 Stocks et en-cours

	Brut 2024	Dépréciation 2024 (1)	Net 2024	Net 2023
En cours de production - biens immobiliers	47.6	-0.2	47.4	49.4
Produits finis - biens immobiliers	0.0	0.0	0.0	0.0
<b>TOTAL Stocks et en-cours</b>	<b>47.6</b>	<b>-0.2</b>	<b>47.4</b>	<b>49.4</b>
(1) dont dotation de l'année		-0.1		
(1) dont reprise de l'exercice		0.2		

## 6.7 Créances clients

	Brut 2024	Dépréciation 2024 (1)	Net 2024	Net 2023
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	50.3		50.3	33.8
Créances locataires (1)	88.0	-27.6	60.4	56.5
Créances sur opérations de promotion	86.6		86.6	91.9
Créances sur gestion pour compte de tiers	27.0		27.0	23.1
<b>TOTAL Créances clients</b>	<b>251.9</b>	<b>-27.6</b>	<b>224.3</b>	<b>205.3</b>
(1) dont dotation de l'exercice		-10.6		
(1) dont reprise de l'exercice		12.0		
(1) dont entrée périmètre		0.0		

## 6.8 Créances d'impôt

	2024	2023
Créance d'impôts	3.6	3.0
<b>TOTAL Créances d'impôt</b>	<b>3.6</b>	<b>3.0</b>

## 6.9 Créances diverses

	Brut 2024	Dépréciation 2024 (1)	Net 2024	Net 2023
Part non libérée de l'augmentation de capital	387.4		387.4	487.5
Autres créances et factures à établir	22.9	-1.0	21.9	23.8
Subvention d'investissement à recevoir	17.1		17.1	12.5
Créances fiscales	10.1		10.1	8.3
Créances sur cessions d'immeubles	2.7		2.7	9.8
Débiteurs divers	11.8		11.8	10.3
Charges constatées d'avance	14.8		14.8	12.6
<b>TOTAL Créances diverses</b>	<b>466.8</b>	<b>-1.0</b>	<b>465.8</b>	<b>564.8</b>
(1) dont dotation de l'exercice		-0.6		
(1) dont reprise de l'exercice		3.1		

## 6.10 Actifs financiers courants

	2024	2023
Titres de créances négociables	50.0	50.0
Réévaluation des actifs financiers courants (ICNE)	2.3	2.1
<b>TOTAL Actifs financiers courants</b>	<b>52.3</b>	<b>52.1</b>

## 6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2024	2023
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice	358.7	356.9
OPCVM et autres placements à CT ( <3mois )	626.9	769.3
Banque	75.3	138.4
<b>TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF)</b>	<b>1 060.9</b>	<b>1 264.6</b>
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice	293.0	271.1
Découvert bancaire	260.8	271.1
<b>TOTAL trésorerie (PASSIF)</b>	<b>553.8</b>	<b>542.2</b>
<b>TRESORERIE NETTE</b>	<b>507.1</b>	<b>722.4</b>

## 6.12 Actifs et passifs destinés à être cédés

Au 31 décembre 2024, aucun actif ni passif destinés à être cédés n'a été identifié.

## 6.13 Capitaux propres

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

Au 31 décembre 2024, le capital social s'élève à 2 953,3 M€ réparti en 29 533 016 actions de 100 €.

<b>Décomposition des capitaux propres</b>	2024	2023
Capital social	2 953.3	2 953.3
Primes liées au capital social	140.0	140.0
Réserves légales	252.9	246.1
Ecart de réévaluation	2.7	2.7
Autres réserves - Ecart actuariels sur les avantages du personnel	- 5.1	- 3.1
Réserves réglementées	-	-
Autres réserves	-	-
Report à nouveau	379.4	334.9
Réserves	1 818.6	1 760.1
Gains et pertes latents liés à la variation de juste valeur par OCI	- 10.8	13.1
Résultat	188.1	161.9
<b>Capitaux propres</b>	<b>5 719.0</b>	<b>5 609.0</b>

## 6.14 Provisions non courantes et courantes

### PROVISIONS NON COURANTES

	2024	Dotations	Reprises	Impact capitaux propres	2023
Indemnités départ en retraite	38.9	3.5	-3.1	2.6	35.9
Médailles de travail et autres avantages	3.1	0.8	-0.4		2.7
Autres charges de personnel	0.0				0.0
Risques non courants	1.9		-1.0		2.9
<b>TOTAL PROVISIONS NON COURANTES</b>	<b>43.9</b>	<b>4.3</b>	<b>-4.5</b>	<b>2.6</b>	<b>41.5</b>

### PROVISIONS COURANTES

	2024	Dotations	Reprises	Impact capitaux propres	2023
Risques sur Immeuble de placement	4.3	0.3	-0.3		4.3
Risques courants	8.0	2.1	-1.3		7.2
<b>TOTAL PROVISIONS COURANTES</b>	<b>12.3</b>	<b>2.4</b>	<b>-1.6</b>	<b>0.0</b>	<b>11.5</b>

## 6.15 Dettes financières non courantes et courantes

### 6.15.1 Dettes financières nettes

	Montant contractuel	Réévaluation Juste valeur	2024	2023
Dettes financières non courantes (1)	5 758.4	-38.4	5 720.0	4 992.0
Dettes financières courantes (1)	2 346.9	-1.3	2 345.6	2 216.7
<b>Dettes financières brutes</b>	<b>8 105.3</b>	<b>-39.7</b>	<b>8 065.6</b>	<b>7 208.7</b>
Actifs financiers courants	50.0	2.3	52.3	52.1
Autres actifs financiers courants	0.0	0.0	0.0	0.0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 060.9	0.0	1 060.9	1 264.6
<b>Dettes financières nettes</b>	<b>6 994.4</b>	<b>-42.0</b>	<b>6 952.4</b>	<b>5 892.0</b>

(1) Dont dette locative liée à IFRS 16

## 6.15.2 Echéance des dettes financières

	< 1 an	> 1 an	2024	2023
Emprunts auprès des établissements de crédit		5 405.5	5 405.5	4 676.1
Autres emprunts et dettes assimilées		261.3	261.3	255.1
Dettes locatives non courantes		53.2	53.2	60.8
<b>Dettes financières non courantes</b>	<b>0.0</b>	<b>5 720.0</b>	<b>5 720.0</b>	<b>4 992.0</b>
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	1 735.6		1 735.6	1 620.4
Autres emprunts et dettes assimilées	48.7		48.7	40.8
Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice	293.0		293.0	271.1
Banques (soldes créditeurs)	260.7		260.7	271.1
Dettes locatives courantes	7.6		7.6	13.3
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>2 345.6</b>	<b>0.0</b>	<b>2 345.6</b>	<b>2 216.7</b>
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>2 345.6</b>	<b>5 720.0</b>	<b>8 065.6</b>	<b>7 208.7</b>
(1) dont intérêts courus non échus			135.0	118.0

## 6.15.3 Impact de la variation des dettes financières sur le tableau de trésorerie

	2023	Flux de trésorerie		Variations non cash			2024
		Emissions et souscriptions	Remboursements	Transfert	Frais d'emprunts activés	Entrée de périmètre	
Dettes financières non courantes (1)	4 931,2	966,8	-231,5	-5,3		0,7	5 666,8
Dettes financières courantes (2)	1 661,2	119,0	0,0	4,0			1 784,2
Passifs destinés à être cédés	0,0						0,0
<b>TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES</b>	<b>6 592,4</b>	<b>1 067,6</b>	<b>-231,5</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,7</b>	<b>7 451,0</b>

(1) hors comptes de dettes locatives non courantes (droit d'utilisation) de 53.2 M€

(2) hors comptes courants de 293 M€, découverts bancaires de 260.7 M€ et de dettes locatives courantes de 7.6 M€ en 2024.

Sommes reçues des actionnaires	100,0	
Variation des dépôts et cautionnements reçus	6,8	
Variation des débiteurs et créditeurs divers	-35,8	
Intérêts financiers bruts versés hors intérêts courus	-183,7	
Dividendes versés	-52,4	
<b>TOTAL FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS</b>	<b>671,0</b>	

## 6.16 Autres passifs financiers non courants

	2024	2023
Dépôts et cautionnements reçus	39.5	35.6
Titres_capital non appelé, non versé	96.2	99.8
Autres dettes et produits constatés d'avance	59.4	59.4
Dettes rattachées à des particip. MT-LT	5.6	2.6
<b>Autres passifs financiers non courants</b>	<b>200.7</b>	<b>197.4</b>



## 6.17 Dérivés

### 6.17.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

	2024	2023
<b>Pôle consolidé hors filiales ESH position nette</b>	<b>-21.4</b>	<b>-4.0</b>
<i>Dérivés actifs</i>	20.0	28.7
<i>Dérivés passifs</i>	41.4	32.7
<b>Pôle filiales ESH/SIDOM position nette des opérations pour compte</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<i>Dérivés actifs</i>	132.2	118.1
<i>Dérivés passifs</i>	132.2	118.1
<b>Groupe consolidé position nette</b>	<b>-21.4</b>	<b>-4.0</b>
<i>Dérivés actifs</i>	152.2	146.8
<i>Dérivés passifs</i>	173.6	150.8

### 6.17.2 Tableau de couvertures de taux

Type	Notionnel initial	Notionnel courant	Valorisation des couvertures
CAP	10.0	2.8	0.0
Livret A	150.0	150.0	-2.5
SWAP	2 514.8	1 256.9	-18.9
<b>TOTAL couvertures</b>	<b>2 674.8</b>	<b>1 409.7</b>	<b>-21.4</b>

### 6.17.3 Variation de la juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

	Var JV 2024 par capitaux propres	Var JV 2024 par résultat	2024	2023
Swap de taux qualifiés de couverture (1)	-17.0		-17.0	-21.1
Swap de taux non qualifiés de couverture		-0.4	-0.4	-0.7
<b>Total Instruments financiers</b>	<b>-17.0</b>	<b>-0.4</b>	<b>-17.4</b>	<b>-21.8</b>

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

#### 6.17.4 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2024	2023
<b>Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre</b>					
Swaps payeurs taux fixes	138.8	212.4	905.7	1 256.9	1 278.6
Options de taux	0.4	2.4	0.0	2.8	3.2
Swaps variables contre taux variable	0.0	80.0	70.0	150.0	190.0
<b>Total</b>	<b>139.2</b>	<b>294.8</b>	<b>975.7</b>	<b>1 409.7</b>	<b>1 471.8</b>
<b>Portefeuille Dérivés à effet différé</b>					
Swaps payeurs taux fixes				0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>139.2</b>	<b>294.8</b>	<b>975.7</b>	<b>1 409.7</b>	<b>1 471.8</b>
<b>Relations de couverture relevant de l'amendement "Réforme des taux d'intérêt de référence"</b>					

#### 6.17.5 Analyse de la dette après affectation des couvertures

	Classification de la dette		2024
	Taux fixe	Taux variable	
Emprunts (hors IFRS 5)	5 319.6	1 802.9	7 122.5
Dettes sans intérêts	311.9		311.9
Crédit-bail	26.7		26.7
Frais d'emprunts activés	-10.0		-10.0
Dettes locatives	60.8		60.8
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice		293.0	293.0
Banque_(découverts)		260.8	260.8
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION DES COUVERTURES</b>	<b>5 708.9</b>	<b>2 356.7</b>	<b>8 065.6</b>
Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts)	1 100.2	-1 100.2	0.0
Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts)	120.0	-120.0	0.0
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES</b>	<b>6 929.1</b>	<b>1 136.5</b>	<b>8 065.6</b>
Dépôts à terme et autres placements	626.9	0.0	626.9
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice		358.7	358.7
Banques		75.3	75.3
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE</b>	<b>626.9</b>	<b>434.0</b>	<b>1 060.9</b>
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES</b>	<b>6 302.4</b>	<b>702.5</b>	<b>7 004.7</b>

## Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financières	31/12/2024 Net	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué :			Juste Valeur
			Au coût amorti	A la juste valeur par résultat	A la juste valeur capitaux propres non recyclables	
Actifs financiers	Actifs financiers non courants (1)	1 361.3		1 361.3	0.0	1 361.3
Prêts et créances	Autres actifs financiers non courants	137.9	137.9			137.9
	<b>Total Actifs financiers non courants</b>	<b>1 499.2</b>	<b>137.9</b>	<b>1 361.3</b>	<b>0.0</b>	<b>1 499.2</b>
Instruments de couverture	Instruments dérivés non courants Groupe (2)	20.0			20.0	20.0
Prêts et créances	Autres créances	693.7	693.7			693.7
	Actifs financiers courants	52.3		52.3		52.3
	Autres actifs financiers courants	0.0	0.0			0.0
Actifs en juste valeur par résultat	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 060.9	434.0	626.9		1 060.9
<b>TOTAL ACTIFS FINANCIERS</b>		<b>3 326.1</b>	<b>1 265.6</b>	<b>2 040.5</b>	<b>20.0</b>	<b>3 326.1</b>
	Dettes financières non courantes	5 720.0	5 720.0			5 720.0
Dettes au coût amorti	Dettes financières courantes	2 345.6	2 345.6			2 345.6
	Autres passifs	496.1	496.1			496.1
Passifs financiers	Autres passifs financiers non courants	200.7	200.7			200.7
Instruments de couverture	Instruments dérivés non courants Groupe (2)	41.4			41.4	41.4
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>		<b>8 803.8</b>	<b>8 762.4</b>	<b>0.0</b>	<b>41.4</b>	<b>8 803.8</b>

(1) dont Titres de participation non consolidés de 1 335.3 M€, Réévaluation des titres IFRS 9 pour 26.0 M€

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

### 6.17.6 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

	2024			2023		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
<b>Bilan Actif</b>						
Titres disponibles à la vente			1 361.3			1 330.7
Instruments dérivés		152.2			146.8	
Autres actifs financiers courants	52.3			52.1		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0.0			0.0		
<b>Bilan Passif</b>						
Instruments dérivés		173.6			150.8	

## 6.18 Passifs d'impôts différés

	2024	2023
ID / Différences temporaires	22.4	22.9
ID / Couverture des flux de trésorerie	7.1	3.1
ID/ Ecart d'évaluation	-8.7	-10.4
ID / Activation frais acquisition et emprunts	-62.2	-54.8
ID/ JV de la dette	-6.6	-7.5
ID / Autres retraitements IFRS	9.4	9.2
<b>Position nette des ID</b>	<b>-38.6</b>	<b>-37.5</b>

## 6.19 Dettes fournisseurs

	2024	2023
Dettes fournisseurs	4.0	6.0
Dettes fournisseurs - Factures non parvenues	52.7	55.2
Clients - avances et acomptes reçus	25.6	24.2
<b>TOTAL DETTES FOURNISSEURS</b>	<b>82.3</b>	<b>85.4</b>

Les montants comptabilisés sur les FNP concernent essentiellement des factures sur charges locatives.

Les avances et acomptes reçus sont principalement des acomptes locataires reçus.

## 6.20 Dettes d'impôts

	2024	2023
Dettes d'impôts	0.3	0.2
<b>TOTAL</b>	<b>0.3</b>	<b>0.2</b>

## 6.21 Dettes diverses

	2024	2023
Dettes fiscales et sociales	89.8	85.8
Dettes fournisseurs d'immobilisations	275.2	179.4
Créditeurs divers	24.6	25.8
Produits constatés d'avance	23.9	33.2
<b>TOTAL</b>	<b>413.5</b>	<b>324.2</b>

## 6.22 Loyers nets

	2024	2023
Loyers	648.7	581.1
Réduction Loyer de solidarité	-1.6	-1.6
Renouvellement conventions de réservation	10.6	9.7
<b>Loyers Bruts</b>	<b>657.7</b>	<b>589.2</b>
Revenus sur charges locatives récupérables	94.2	87.0
Charges locatives récupérables	-101.4	-95.3
<b>Perte sur charges récupérables</b>	<b>-7.2</b>	<b>-8.3</b>
<b>Loyers nets</b>	<b>650.5</b>	<b>580.9</b>

## 6.23 Revenus des autres activités

	2024	2023
Honoraires gestion de fonds et d'actifs	22.4	20.9
Honoraires / mission d'investissement	4.5	6.4
Honoraires de gestion locative	9.8	7.9
Honoraires de location	4.5	5.0
Autres honoraires	0.2	0.1
<b>Rémunérations pour compte de tiers</b>	<b>41.4</b>	<b>40.3</b>
Autres rémunérations de gestion	5.5	2.4
Prestation de gestion de trésorerie et frais divers	0.6	0.6
Autres produits non locatifs	7.5	7.8
<b>Autres</b>	<b>13.7</b>	<b>10.8</b>
<b>TOTAL Revenus des autres activités</b>	<b>55.1</b>	<b>51.1</b>

## 6.24 Achats consommés et services extérieurs

	2024	2023
Charges directes	-18.6	-15
Charges de locaux	4.0	4.3
Véhicules	-0.7	-1.2
Autres frais généraux indirects	-10.7	-9.7
Redevance des GIE	-127.3	-122.6
Autres refacturations internes de frais	4.4	4.4
Charges liées au développement	-0.6	-1.8
<b>TOTAL achats consommés et services extérieurs</b>	<b>-149.5</b>	<b>-141.6</b>

## 6.25 Maintenance

	2024	2023
Entretien courant	-17.1	-14.5
Garantie totale	-4.8	-4.7
Remise en état logement	-14.9	-15.4
Gros entretien non provisionnable	-6.7	-7.4
Maintenance copropriété	-3.4	-2.6
<b>Maintenance recouvrable</b>	<b>-46.7</b>	<b>-44.6</b>
Travaux et honoraires suite à sinistres	-5.5	-6.9
Versements assurances	5.5	6.9
<b>Sinistres Nets</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
GEP	-7.8	-6.9
Maintenance Domaniale (bail civil)	0.3	-0.2
<b>TOTAL Maintenance</b>	<b>-54.3</b>	<b>-51.7</b>

## 6.26 Impôts et taxes et versement assimilés

	2024	2023
Taxes Foncières Parc Locatif	-57.8	-55.5
Autres taxes directes	-0.8	-0.5
<b>Taxes directes</b>	<b>-58.6</b>	<b>-56.0</b>
Taxes foncières administratives et taxes sur les bureaux	-2.0	-2.0
Autres taxes (C3S, AGEFIPH, ANCOLS, CFE/CVAE...)	-1.8	-0.5
Contribution sur les revenus locatifs (nette de refacturation)	-1.0	-1.0
Cotisation CGLLS	-4.0	-5.0
Dégrèvements d'impôts - TFPB	3.1	0.8
<b>Taxes indirectes</b>	<b>-5.7</b>	<b>-7.7</b>
<b>TOTAL Impôts, taxes et versements assimilés</b>	<b>-64.3</b>	<b>-63.7</b>

## 6.27 Autres produits des activités opérationnelles

	2024	2023
Autres produits des activités opérationnelles	9.5	9.5
Reprise de provisions sur créances	11.5	6.6
Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles	0.0	0.0
<b>TOTAL Autres produits des activités opérationnelles</b>	<b>21.0</b>	<b>16.2</b>

## 6.28 Autres charges des activités opérationnelles

	2024	2023
Redevances pour concessions, brevets	-1.7	-1.7
Autres charges des activités opérationnelles	-16.2	-10.6
Dotation aux provisions sur créances	-10.8	-11.6
Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles	-0.6	0.0
<b>TOTAL Autres charges des activités opérationnelles</b>	<b>-29.3</b>	<b>-23.9</b>

## 6.29 Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence

Cf. Note du compte de résultat 6.2

## 6.30 Coût de l'endettement brut

	2024	2023
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	-208.3	-150.8
Intérêts des dettes de location nettes	-0.1	-0.1
Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels	-5.0	-6.3
Recyclage des dérivés restructurés en résultat	11.4	2.3
Autres charges endettement brut	-3.7	-0.3
<b>TOTAL Coût de l'endettement brut</b>	<b>-205.5</b>	<b>-155.2</b>

## 6.31 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	2024	2023
Revenus sur VMP	31.1	52.2
Plus et moins-values sur cession de VMP	2.5	-4.4
Charges financières sur convention de trésorerie	-29.0	-35.9
Produits financiers sur convention de trésorerie	20.8	16.7
Intérêts promoteurs	44.2	53.3
Dividendes reçus et quote-part positive sur sociétés en participation	6.3	10.4
Variation juste valeur des actifs financiers courants et équivalents de trésorerie	0.3	1.0
Plus-value de cession sur instruments de capitaux propres	0.2	0.5
<b>TOTAL produits de trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>76.4</b>	<b>93.8</b>

## 6.32 Charges d'impôts

	2024	2023
Impôt sur les bénéfices	-26.0	-35.3
Impôt différés / résultat	-5.8	-3.0
<b>TOTAL Charges d'impôts</b>	<b>-31.8</b>	<b>-38.3</b>



#### Preuve d'impôt

	2024	2023
Résultat net	188.1	161.9
Impôt exigible	-26.0	-35.3
Impôt différé	-5.8	-3.0
Résultat avant impôt	219.9	200.2
Quote part de résultat des MEE	1.3	10.5
Résultat avant impôt et MEE	218.6	189.7
<b>Is théorique</b>	<b>-56.5</b>	<b>-49.0</b>
Différences permanentes non déductibles	24.7	10.7
Report variable	0.0	0.0
Autres	0.0	0.0
<b>Impôt réel</b>	<b>-31.8</b>	<b>-38.3</b>

## 7. Autres éléments d'information

### 7.1 Engagements hors bilan

	2024	2023
<b>Engagements donnés</b>	<b>2 339.1</b>	<b>1 855.9</b>
Avals et cautions donnés	108.7	119.3
Titres donnés en nantissement de dettes	0.0	0.0
Engagements pour acquisition VEFA	1 930.8	1 416.9
Sûretés réelles et promesses hypothécaires	245.4	260.4
Autres engagements donnés	54.2	59.3
<b>Engagements reçus</b>	<b>283.7</b>	<b>158.0</b>
Avals et cautions reçus	130.3	136.5
Contrat de financement	150.0	18.0
Cautions bancaires sur marché de construction	3.4	3.5

## 7.2 Informations relatives aux contrats de location

### 7.2.1 Contrats de locations simples et financement (côté bailleur)

#### Typologie des baux

Catégorie de locataires	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
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	2033, renouvelable par période d'un an jusqu'en 2045
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)

(En M€)

	2024	2023
Perçus au titre de l'exercice	141.7	129.0
A recevoir à moins d'un an	127.7	121.9
A recevoir entre 1 et 5 ans	266.3	286.7
A recevoir à plus de 5 ans	96.0	86.9
<b>TOTAL</b>	<b>631.7</b>	<b>624.5</b>

(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

	2024	2023
Bail type Gendarmerie	514.5	505.2
Bail Ecole Polytechnique	18.7	19.9
Bail Immobilier Public	80.8	84.7
<b>Total</b>	<b>614.0</b>	<b>609.8</b>

## 7.3 Engagement envers le personnel

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

#### Variation de la dette actuarielle

	2024	2023
<b>Dette actuarielle à l'ouverture</b>	<b>35.9</b>	<b>31.3</b>
Coûts des services rendus de l'exercice	2.4	2.7
Coût financier de l'exercice	1.1	1.0
Prestations versées	-3.1	-2.9
Gains/pertes actuariels de l'exercice	2.6	4.0
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.0
<b>Dette actuarielle à la clôture</b>	<b>38.9</b>	<b>35.9</b>

#### Détail de la charge comptabilisée au résultat

	2024	2023
Coûts des services rendus de l'exercice	2.4	2.7
Coût financier de l'exercice	1.2	1.0
<b>TOTAL</b>	<b>3.6</b>	<b>3.7</b>

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 duration que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 3,10% à la clôture 2024. Calcul de sensibilité de l'engagement :

Une variation de +/- 0.5% des taux d'actualisation - toutes choses étant égales par ailleurs - aurait approximativement les effets suivants sur les engagements:

en M€	Augmentation de 0.5%	Diminution de 0.5%
Valeur actuarielle des droits accumulés au 31 décembre 2024	-2.0	2.2

Une variation de +/- 1% des taux d'inflation - toutes choses étant égales par ailleurs - aurait approximativement les effets suivants sur les engagements:

en M€	Augmentation de 1%	Diminution de 1%
Valeur actuarielle des droits accumulés au 31 décembre 2024	4.6	-3.8

### 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 3,1 M€ au 31 décembre 2024 (cf. **6.14 Provisions non courantes et courantes**).

## 7.4 Effectifs du groupe à la clôture

	2024	2023
Cadres	1 076	1 029
Non cadres	1 050	1 073
<b>TOTAL Effectifs du groupe à la clôture</b>	<b>2 126</b>	<b>2 102</b>

## 7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

	2024	2023
Forvis Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Autres cabinets		
Missions légales Total	0.4	0.4
Forvis Mazars	0.1	
PricewaterhouseCoopers Audit	0.1	
Autres cabinets		
Services autres que la certification des comptes	0.2	0.0
<b>TOTAL Honoraires de Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice</b>	<b>0.6</b>	<b>0.4</b>

## 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.

<i>(en millions d'euros)</i>	2024	2023
Crédits		
Autres actifs financiers		
Autres actifs (1)	387.4	487.5
<b>Total des actifs</b>	<b>387.4</b>	<b>487.5</b>
Dettes		
Autres passifs financiers	0.3	3.2
Autres passifs	-4.1	-4.6
<b>Total des passifs</b>	<b>-3.8</b>	<b>-1.4</b>
<b>Engagements donnés</b>	<b>-10.7</b>	<b>-16.1</b>
<b>Engagements reçus</b>	<b>73.0</b>	<b>78.6</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

(1) Solde restant à libérer sur l'augmentation de capital en date de juillet 2023

## 7.6.2 Relations avec les entités structurées au sens d'IFRS 12

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31.12.2024		
	Titrisation	Fonds de placement	Autres activités
Actifs financiers à la juste valeur par résultat		242.8	
Actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres			
Actifs financiers au coût amorti			
Autres actifs		2.8	
<b>Total des actifs reconnus vis-à-vis des entités structurées non consolidées</b>	-	<b>245.6</b>	-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat			
Passifs financiers au coût amorti		2.6	
Autres passifs (hors provisions)			
<b>Total des passifs reconnus vis-à-vis des entités structurées non consolidées</b>	-	<b>2.6</b>	-
Engagements de financement donnés			
Engagements de garantie donnés			
<b>Total des engagements donnés vis-à-vis des entités structurées non consolidées</b>	-	-	-
<b>Exposition maximale au risque de perte brute</b>	-	<b>245.6</b>	-
Provisions de passifs			
Engagements de garantie reçus			
<b>Eléments de réduction de l'exposition brute</b>	-	-	-
<b>Exposition maximale au risque de perte nette</b>	-	<b>245.6</b>	-

## 7.6.3 Relations avec les sociétés consolidées

Les transactions réalisées et les encours existant en fin de période entre les sociétés du Groupe consolidées par intégration globale étant totalement éliminés en consolidation, seules sont renseignées les données relatives aux opérations réciproques concernant les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (comptabilisées par mise en équivalence), et celles sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable (comptabilisées par mise en équivalence).

(en millions d'euros)	2024	2023
Crédits		
Autres actifs financiers	49.4	79.4
Autres actifs	2.5	0.1
<b>Total des actifs</b>	<b>51.9</b>	<b>79.5</b>
Dettes		
Autres passifs financiers	3.4	3.7
Autres passifs	12.6	12.1
<b>Total des passifs</b>	<b>16.0</b>	<b>15.8</b>
<b>Engagements donnés</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Engagements reçus</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
Intérêts et produits nets assimilés	0.3	0.2
Commissions		
Résultat net sur opérations financières		
Produits et charges des autres activités	0.5	0.1
Charges générales d'exploitation nettes de refacturations	-28.1	-22.3
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>-27.3</b>	<b>-22.0</b>

#### 7.6.4 Relations avec les autres parties liées (ESH et les SIDOM)

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

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Crédits		
Autres actifs financiers (1)	132.2	118.1
Autres actifs (2)	105.8	125.0
<b>Total des actifs</b>	<b>238.0</b>	<b>243.1</b>
Dettes		
Autres passifs financiers (1)	-132.2	-118.1
Autres passifs (2)	-144.1	-102.4
<b>Total des passifs</b>	<b>-276.3</b>	<b>-220.5</b>
<b>Engagements donnés</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Engagements reçus</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>
<b>Résultat brut d'exploitation</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

(1) Dont 30.7 M€ d'instruments de couverture en lien avec les SIDOM en 2024

(2) Dont 105,8 M€ à l'actif et 74 M€ au passif en lien avec les SIDOM en 2024

#### 7.6.5 Rémunération des dirigeants

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à 1,2 M€.

### 7.7 Événements 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 2024.