



RAPPORT FINANCIER

2019

- Synthèse Groupe
- CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés)
- CDC Habitat social
- SIDOM
- Maisons & Cités
- Adoma

SYNTHÈSE

GROUPE

L'AUGMENTATION DU PARC

En 2019, le parc détenu par le groupe CDC Habitat augmente de 2,8 % notamment du fait de l'apport des SCI CDC par la Caisse des Dépôts (2 385 logements, dont 689 déjà gérés par CDC Habitat au 31/12/2018 sur 2 SCI) et de l'acquisition de la SEMADER à La Réunion. Le parc géré augmente au total de 3 % sur la période (+14 990 logements).

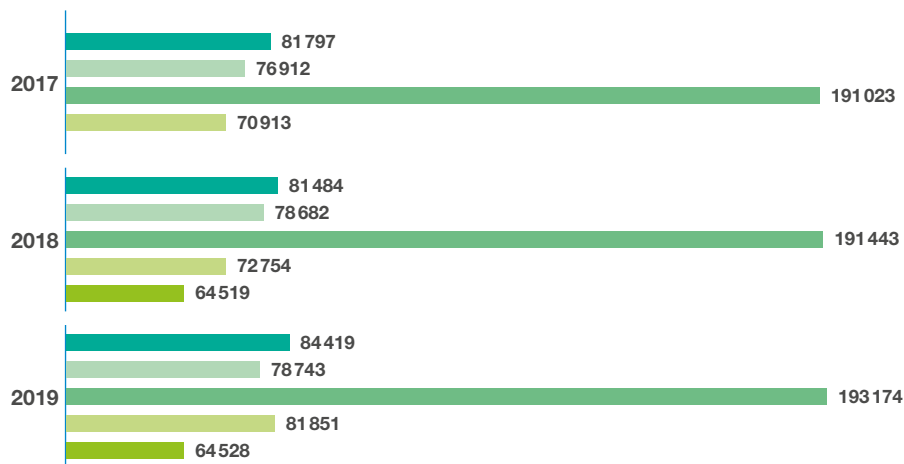
À périmètre constant, le parc détenu augmente de 0,7 % et le parc géré de 1 % en 2019 (+5 256 logements), sous l'effet de :

- la livraison de 14 666* logements y compris les acquisitions et les logements en accession ;
- la cession de 4 320 logements (y compris l'accession, hors Adoma) ;
- la démolition de 4 295 logements ;
- la perte de gestion de 921 logements ;
- divers ajustements : +126.

* Hors logements SOLINTER gérés par un *property manager* externe

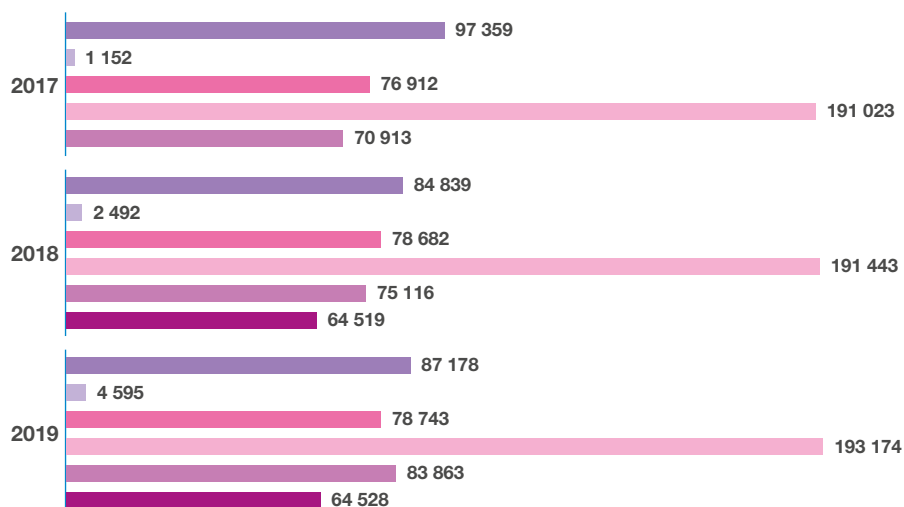
Évolution du parc détenu en nombre de logements

CDC Habitat logement intermédiaire Adoma CDC Habitat social SIDOM* Maisons & Cités



Évolution du parc géré en nombre de logements

CDC Habitat logement intermédiaire Fonds gérés Adoma CDC Habitat social SIDOM* Maisons & Cités



* dont SEMADER non inclus au BI 2019

ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

Les produits nets progressent de +3,7 % pour atteindre 2 584,2 M€ en 2019.

Pour CDC Habitat logement intermédiaire, les produits nets s'établissent à 552,2 M€ en hausse de +2,1 % par rapport à 2018 (+11,5 M€), dont :

- loyers en hausse de 8 M€ (+1,5 %), suite aux livraisons récentes ;
- revenus des autres activités en hausse de 4,1 M€ (+18,5 %) en lien avec la montée en puissance des fonds.

Pour CDC Habitat social, les produits nets s'élèvent à 889,3 M€, en hausse de 1,2 % (+10,7 M€), sous l'effet des acquisitions et des constructions neuves.

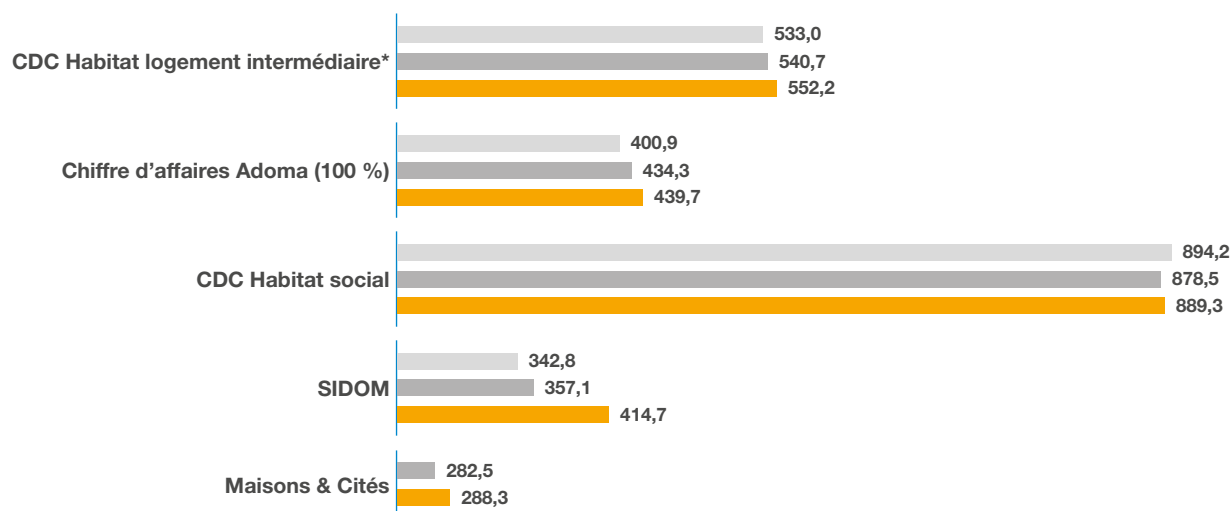
Les produits nets du pôle SIDOM sont en hausse de 16,1 % (+57,6 M€) dont +44,1 M€ liés à l'intégration de la SEMADER en 2019. Hors SEMADER, les produits nets s'établissent à 370,7 M€, en hausse de +13,6 M€ (+3,8 %).

Maisons & Cités génère 288,3 M€ de produits nets, en progression de 2 %.

Adoma dégage un chiffre d'affaires de 439,7 M€ en augmentation de 1,2 %.

Produits nets et chiffre d'affaires Adoma (en M€)

■ 2017 ■ 2018 ■ 2019



* CDC Habitat logement intermédiaire, comptabilité en norme IFRS, pour les autres entités, comptabilité en norme française.

UN EFFORT D'INVESTISSEMENT IMPORTANT

Le Taux d'Effort Groupe (TEG) se définit comme le rapport entre :

- le *cash-flow* brut ;
- les investissements de l'exercice nets de subventions (à la livraison).

Pour mémoire les *cash-flows* bruts sont calculés de la manière suivante :

CAF - remboursement en capital et intérêts compensateurs + trésorerie de cession

Les montants d'investissements nets de subventions du Groupe (à la livraison) s'élèvent à 2,3 Md€ en développement et travaux sur le parc, dont 0,5 M€ liés à l'apport des SCI CDC, contre 1,8 Md€ en 2018 (+29 %).

Les *cash-flows* bruts présentent une hausse de 67 M€ (+15 %) pour s'établir à 497 M€, dont 41 M€ sur Adoma à la suite de la cession du siège. Le ratio de couverture des investissements par les *cash-flows* du Groupe évolue en conséquence à 22,1 % (-2,5 points) pour l'année 2019.

Le montant des investissements nets de subventions représente toujours plus de quatre fois le montant des *cash-flows* bruts.

Taux d'Effort Groupe (TEG)

en M€

	2017	2018	2019	Cumul 2017/2019	Écarts 2019-2018
CDC HABITAT LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (hors investissements réalisés pour le compte de tiers)					
Investissements nets de subventions	232,3	254,4	816,2	1 302,8	221 %
<i>Cash-flow</i> bruts	43,9	69,1	54,2	167,2	-22 %
TEG	18,9 %	27,2 %	6,6 %	12,8 %	-20,5
CDC HABITAT SOCIAL					
Investissements nets de subventions	670,5	657,5	853,3	2 181,3	30 %
<i>Cash-flow</i> bruts	186,1	203,6	226,5	616,2	11 %
TEG	27,8 %	31,0 %	26,5 %	28,3 %	-4,4
ADOMA					
Investissements nets de subventions	130,6	146,2	150,9	427,7	3 %
<i>Cash-flow</i> bruts	44,5	53,8	94,1	192,4	75 %
TEG	34,1 %	36,8 %	62,4 %	45,0 %	25,6
SIDOM					
Investissements nets de subventions	263,6	256,4	247,9	767,9	-3 %
<i>Cash-flow</i> bruts	19,9	48,9	66,9	135,6	37 %
TEG	7,5 %	19,1 %	27,0 %	17,7 %	7,9
MAISONS & CITÉS					
Investissements nets de subventions	-	437,7	183,5	621,2	-58 %
<i>Cash-flow</i> bruts	-	55,3	55,4	110,7	0 %
TEG	-	12,6 %	30,2 %	17,8 %	17,5
GROUPE					
Investissements nets de subventions	1 297,0	1 752,2	2 251,7	5 301,0	29 %
<i>Cash-flow</i> bruts	294,4	430,7	497,1	1 222,3	15 %
TEG	22,7 %	24,6 %	22,1 %	23,1 %	-2,5

UNE GESTION PERFORMANTE

La synthèse des ratios d'activité et financiers met en exergue les points suivants :

- la vacance à la relocation est en nette amélioration à 1,36 % (-0,32 point) contre 1,68 % en 2019. CDC Habitat logement intermédiaire continue d'afficher des niveaux de vacance bas et en amélioration. Ils se dégradent légèrement sur CDC Habitat social ;
- les mesures de suivi et d'accompagnement mises en place au sein du Groupe permettent de continuer à améliorer le taux d'impayés de CDC Habitat logement intermédiaire, de CDC Habitat social et d'Adoma. Ils affichent un niveau satisfaisant. Les SIDOM font toujours l'objet d'une attention particulière malgré une nette amélioration ;
- le ratio de coûts de gestion/produits nets est stable sur le Groupe à 25,9 %. Il est en légère hausse sur CDC Habitat logement intermédiaire (+1,1 point), en lien principalement avec le développement du logement intermédiaire. Les coûts de gestion du pôle très social s'améliorent (-0,8 point) mais restent à un niveau élevé, inhérent à l'activité d'accompagnement social ;
- les dépenses de maintenance représentent 11,0 % des produits nets du Groupe avec un plafond de 14,4 % chez Adoma. En moyenne 548 €/logement ont été réalisés en maintenance courante au sein du Groupe. Proportionnellement aux produits nets, les ratios du pôle très social sont plus élevés du fait des particularités du parc géré ;
- le ratio d'EBE ou d'EBOC s'établit à 50,9 % des produits nets à fin 2019, en légère amélioration par rapport à 2018, et se maintient donc à un niveau confortable. Cette hausse est principalement visible sur Adoma et le pôle SIDOM (+2,1 points sur les deux entités) ;
- le ratio de dette nette/produits progresse sur l'ensemble des entités du Groupe sous l'effet de l'important effort d'investissement. Il demeure à un niveau bas pour Adoma.

Données opérationnelles

	Groupe	CDC Habitat logement intermédiaire	CDC Habitat social	Adoma	SIDOM	Maisons & Cités
GESTION LOCATIVE						
Taux de vacance moyenne relouable	1,36 %	2,25 %	1,30 %	0,88 %	1,85 %	1,02 %
Rappel 2018	1,68 %	2,53 %	1,22 %	1,26 %	2,34 %	nc
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	0,53 %	1,47 %	0,75 %	nd.	nd.	0,56 %
Rappel 2018	0,75 %	1,74 %	0,69 %	nd.	nd.	0,68 %
Taux d'impayés	1,7 %	0,9 %	1,1 %	1,2 %	2,7 %	1,7 %
Rappel 2018	2,1 %	0,7 %	1,1 %	1,2 %	4,2 %	1,7 %
COÛTS DE GESTION (EN % DES PRODUITS NETS)						
	25,9 %	26,6 %	24,2 %	32,7 %	25,3 %	25,4 %
Rappel 2018	26,0 %	25,5 %	24,5 %	33,5 %	26,4 %	24,7 %
DÉVELOPPEMENT / CESSIONS						
Taux d'activité (OS) et acquisitions	3,7 %	5,7 %	2,5 %	6,8 %	3,5 %	0,6 %
Taux d'activité cession	0,9 %	1,4 %	1,6 %	0,1 %	0,3 %	0,3 %
GESTION PATRIMONIALE						
Maintenance/en € par équivalent logement	548 €	591 €	576 €	425 €	548 €	573 €
Maintenance/en % des produits nets	11,1 %	9,0 %	11,1 %	14,4 %	10,7 %	12,7 %
Taux d'activité réhabilitations/résidentialisations	1,6 %	2,6 %	2,4 %	0,0 %	0,0 %	2,1 %

Données financières

	Groupe	CDC Habitat logement intermédiaire	CDC Habitat social	Adoma	SIDOM	Maisons & Cités
COMPTE DE RÉSULTAT						
Produits nets ou CA (Adoma)	2 584,2	552,2	889,3	439,7	414,7	288,3
Rappel 2018	2 493	541	879	434	357	283
EBOC ou EBE/Produits nets*	50,9 %	53,4 %	50,7 %	39,2 %	53,6 %	52,0 %
Rappel 2018	50,3 %	53,0 %	51,4 %	37,1 %	51,4 %	50,9 %
PVC/RAI**	71,4 %	60,9 %	87,8 %	71,7 %	38,4 %	88,7 %
Rappel 2018	72,6 %	64,6 %	86,1 %	21,2 %	43,1 %	127,0 %
PVC/EBOC ou EBE	25,6 %	25,7 %	34,4 %	49,6 %	9,5 %	7,9 %
Rappel 2018	25,3 %	27,2 %	39,4 %	6,4 %	8,7 %	9,5 %
CASH FLOW BRUT/INV (TEG)	20,2 %	27,2 %	31,0 %	36,8 %	19,1 %	12,6 %
Rappel 2018	24,6 %	27,2 %	31,0 %	36,8 %	19,1 %	12,6 %
DETTE NETTE/PRODUITS NETS	6,9	6,6	7,9	3,1	8,8	4,6
Rappel 2018	6,6	6,0	7,7	2,7	8,6	4,6
GEARING (DETTE NETTE/CAPITAUX PROPRES)	1,5	1,3	1,7	0,8	1,7	1,3
Rappel 2018	1,5	1,3	1,7	0,7	1,7	1,2
LTV (LOAN TO VALUE)	-	41,9 %	43,3 %	nc	nc	nc
Rappel 2018	-	43,6 %	43,3 %	nc	nc	nc
ANNUITÉS/PRODUITS NETS	46,7 %	54,5 %	50,5 %	16,8 %	48,9 %	41,5 %
Rappel 2018	47,1 %	53,4 %	53,5 %	17,8 %	nd	38,6 %

* Pour CDC Habitat logement intermédiaire EBOC hors promotion/(loyers nets + revenus des autres activités) ; CDC Habitat social : EBE/PN

** Pour CDC Habitat logement intermédiaire PVC/RAI (retraité des provisions pour Swap)

CDC HABITAT
LOGEMENT
INTERMÉDIAIRE
(COMPTES
CONSOLIDÉS)

LE COMPTE DE RÉSULTAT

NOTATION DE CRÉDIT

Fitch note CDC Habitat selon une approche descendante conformément à sa méthodologie de notation des entités du secteur public. Les notes de CDC Habitat sont basées sur celles de son actionnaire, la Caisse des Dépôts et Consignations, qui sont dépendantes à leur tour de la notation de l'Etat Français. Les notes de CDC Habitat reflètent l'intégration financière et stratégique de CDC Habitat au sein de la Caisse des Dépôts, ainsi que son rôle-clé dans l'offre de logements sociaux au niveau national. La différence de notation avec la Caisse des Dépôts prend en compte le fait que le logement intermédiaire ne bénéficie pas du même soutien institutionnel que le logement social (à travers CDC Habitat social).

À l'issue de sa revue annuelle de notation, l'agence Fitch a maintenu la notation moyenne et long terme de CDC Habitat au niveau AA-, perspective stable, un cran en dessous de la Caisse des Dépôts.

L'année 2019 a été marquée par :

- **la mise en place du projet Trajectoire 2022** et de la mutualisation des moyens, qui s'est traduite par le regroupement de toutes les fonctions supports dans le GIE Expertises et Supports, et la création des directions interrégionales ;
- **la conclusion d'un accord de prolongation de 2 ans du bail civil domanial**, modifiant les conditions de calcul de versement de la redevance due par CDC Habitat à la Défense ;
- **l'apport des titres de SCI de la Caisse des Dépôts** courant 2019. Seules deux SCI - celle des Régions et Mac Donald - sont consolidées dans le périmètre CDC Habitat par intégration globale à compter de la date d'apport, respectivement juin et septembre 2019. Les autres SCI, jugées non matérielles au regard du périmètre, ne sont pas consolidées (traitées comme des participations au bilan de CDC Habitat) ;
- **l'entrée en vigueur de la loi de finances 2019** qui s'est traduite par :
 - la modification du taux de la cotisation dite « de base » versée à la CGLLS chaque année (passage de 2,2 % à 2,8 %) et des modalités du calcul de la modulation ;
 - la réforme de la déductibilité des charges financières, au regard de laquelle la réintégration de 25 % de la charge financière nette ne sera plus applicable à CDC Habitat, soit une économie d'IS de près de 5,2 M€ en 2019 ;
- **la poursuite du développement du logement intermédiaire**. En effet, fin 2019, le *pipeline* CDC Habitat/FLI/SOLINTER/ERAFF comptait plus de 35 000 logements dont plus de 24 000 validés par le Comité d'Engagement du Groupe. Près de 21 000 logements intermédiaires ont été contractualisés à fin 2019 (CPR ou actes de VEFA signés, et livraisons) ;
- après une première levée de fonds de plus de 900 M€ en décembre 2018 auprès de 15 investisseurs institutionnels, les 2^e et 3^e *closing* du FLI 2 ont permis de lever 170 M€ et 173 M€ supplémentaires en 2019. Au total le FLI 2 devrait financer la production de plus de 10 000 logements (80 % de logements intermédiaires et 20 % de résidences seniors et étudiantes) ;
- CDC Habitat s'est engagé dans une démarche de partenariat, avec la création du réseau « CDC Habitat Partenaires » visant à contribuer à la consolidation du logement social. Ainsi, à fin 2019, 23 partenariats ont été formalisés par le biais de protocoles ou de pactes d'actionnaires (représentant 234 000 logements). Des discussions sont également en cours concernant 59 projets d'organismes, en majorité des OPH (25) et des SEM (22), représentants 480 000 logements ;
- la mise en place d'un programme d'émission de titres de créances à court terme (NEUCT) pour un montant maximum de 300 M€ et d'un nouveau programme de titres de créances LT (NEUMTN) pour un montant maximum de 200 M€. Ces deux programmes ont pour objectif d'apporter plus de flexibilité dans la gestion financière de CDC Habitat ;
- la libération du solde de l'augmentation de capital de 400 M€ réalisée en juin 2017, par le versement de 200 M€ en 2019.

Le périmètre de consolidation du groupe CDC Habitat regroupe ainsi les sociétés suivantes :

- CDC Habitat, la SAS Sainte-Barbe, AMPERE Gestion et ADESTIA, auxquelles s'ajoutent, à partir de 2019, la SCI de Régions et la SCI Mac Donald, consolidées en intégration globale ;
- Adoma (taux de détention : 56,44 %) et FLI (taux de détention : 19,14 %) consolidées par mise en équivalence.

Ce périmètre est fiscalisé et consolidé lui-même dans les comptes de la Caisse des Dépôts. La notation de Fitch porte sur cet ensemble consolidé.

UN RÉSULTAT EN FORTE PROGRESSION

Le résultat consolidé 2019 s'établit à 110,4 M€, contre 90,2 M€ en 2018.

Les produits nets hors promotion (loyers nets + revenus des autres activités) sont en hausse à 552,2 M€ (+11,5 M€), grâce à la progression des revenus locatifs bruts (+8,0 M€) et des revenus des autres activités (+4,1 M€).

S'élevant à 258,3 M€, **les charges d'exploitation** progressent de 4,3 M€. À la suite de la réorganisation du Groupe, la structure de coûts est modifiée de manière importante : hausse de la refacturation de personnel et des moyens mis à dispositions des GIE en contrepartie d'une progression des redevances payées aux GIE.

Les charges de maintenance représentent 9 % des produits nets et témoignent de l'important effort d'entretien du parc.

La marge de promotion s'élève à 0,6 M€, en retrait par rapport à l'exercice précédent.

L'excédent brut opérationnel courant (EBOC) s'établit ainsi à 294,5 M€, soit +6,9 M€ par rapport à l'exercice précédent. Hors marge de promotion, l'EBOC représente 53,2 % des produits nets vs 53,0 % en 2018.

Les plus-values de cessions (76,5 M€) représentent 52 % du résultat avant impôt (-12 points par rapport à 2018).

Les amortissements nets de subventions s'établissent à 170,9 M€, en progression de 6,2 M€ en raison des mises en service récentes.

Les reprises de provisions nettes sur immobilisations s'établissent à 6,8 M€, contre 6,3 M€ en 2018, du fait de reprises de provisions devenues sans objet.

La contribution d'Adoma au résultat consolidé représente 37 M€, en hausse de 24,3 M€, essentiellement liée à la cession du siège de la rue Cambronne.

Le Fonds de Logement Intermédiaire génère une contribution quasiment nulle de 0,2 M€, les revenus des premières livraisons ayant encore un impact modeste sur le résultat du fonds.

Le résultat opérationnel, après quote-part des mises en équivalence, s'établit à 244,1 M€ (+23,9 M€ par rapport à 2018).

Le coût de l'endettement net s'élève à -102,3 M€ vs -107,6 M€ en 2018 (+5,3 M€) principalement lié au rallongement des emprunts Caisse des Dépôts, à la fin du remboursement de l'emprunt sur les domaniaux ainsi qu'à l'impact des retraitements IFRS.

Rappelons que l'évolution de la juste valeur des dérivés n'entraîne pas de majoration/minoration de la charge financière, mais doit bien s'analyser comme une perte ou un gain d'opportunité au vu de l'évolution prévisionnelle des taux d'intérêt.

Dans le cadre de la politique de couverture de taux, les *swaps* de taux constituent une politique d'assurance qui permet de sécuriser, sur le très long terme, la charge financière des sociétés du Groupe et ne présente aucun caractère spéculatif.

La variation de juste valeur des titres de placement s'établit, en 2019, à 5,4 M€. En 2018, la première application d'IFRS 9 avait conduit à la réévaluation des titres RIVP pour 9,1 M€ et SCI Arquebusiers à hauteur de 0,4 M€. En 2019, les titres de CDC Habitat social et de la SCI Arquebusiers ont été respectivement réévalués de 1 M€ et 4,4 M€.

Le résultat avant impôts s'élève à 147,2 M€ contre 122,2 M€ en 2018 (+25 M€).

En conséquence, **la charge d'impôt** pèse 36,8 M€, en légère hausse par rapport à 2018. Ceci est dû à la baisse en 2019 de la part des plus-values de cessions de logements conventionnés, et à l'application, au 1^{er} janvier, de la réforme sur le calcul de déductibilité des charges financières, qui a mis fin à la réintégration de 25 % de la charge financière nette auparavant applicable à CDC Habitat.

La rentabilité des capitaux propres (ROE) est en conséquence en hausse de 0,5 point à 4,6 %.

CDC HABITAT LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (COMPTES CONSOLIDÉS)

Compte de résultat consolidé - Plaquette IFRS

en M€

	Réel 2018	Réel 2019	Écart réel 2019/ Réel 2018 €	Écart réel 2019/ Réel 2018 %
Revenus locatifs bruts	525,6	533,6	8,0	1,5 %
Perte sur charges récupérables	-6,9	-7,5	-0,6	9,1 %
Loyers nets	518,7	526,1	7,4	1,4 %
Revenus des autres activités	22,1	26,1	4,1	18,5 %
PRODUITS NETS	540,7	552,2	11,5	2,1 %
Activité promotion	4,9	5,8	0,9	18,6 %
Coût des stocks	-4,0	-5,2	-1,2	31,2 %
Marge sur promotion	0,9	0,6	-0,3	-37,0 %
Achats consommés et Services extérieurs	-59,2	-91,6	-32,4	54,8 %
Maintenance	-54,0	-52,0	2,0	-3,7 %
Impôts, taxes et versements assimilés	-49,6	-54,4	-4,8	9,8 %
Charges de personnel, intéressement et participation	-86,8	-63,3	23,5	-27,0 %
Autres produits et charges des activités opérationnelles	-4,4	3,1	7,6	-169,9 %
Total charges courantes	-254,0	-258,3	-4,3	1,7 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT	287,6	294,5	6,9	2,4 %
Plus values de cessions sur immeubles de placement	78,0	76,5	-1,6	-2,0 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	365,7	371,0	5,3	1,5 %
Amortissements nets de subventions d'investissement	-164,7	-170,9	-6,2	3,8 %
Provisions nettes sur immobilisations	6,3	6,8	0,5	7,1 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	207,3	206,9	-0,4	-0,2 %
Quote-part mise en équivalence Adoma	12,6	36,9	24,3	192,4 %
Quote-part mise en équivalence FLI	0,2	0,2	0,0	11,5 %
Quote-part des mises en équivalence (entreprises associées) en opérationnel	12,8	37,2	24,3	189,7 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	220,2	244,1	23,9	10,9 %
Coût de l'endettement brut	-120,5	-116,2	4,3	-3,5 %
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	11,5	12,4	0,9	8,1 %
Variation de juste valeur des dérivés	1,3	1,5	0,1	10,5 %
Coût de l'endettement net	-107,6	-102,3	5,3	-4,9 %
Variation de juste valeur des titres de placement	9,7	5,4	-4,2	-43,7 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	122,2	147,2	25,0	20,4 %
Charges d'impôts	-32,0	-36,8	-4,7	14,8 %
RÉSULTAT NET	90,2	110,4	20,2	22,4 %
Part des minoritaires dans le résultat	0,0	0,0	0,0	-100,0 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	90,2	110,4	20,2	22,4 %

	2018	2019
EBOC (hors marge de promotion)/produits nets (loyers nets + revenus des autres activités)	53,0 %	53,2 %
PVC/RAI (hors impact des swaps)	64,6 %	52,5 %
PVC/excédent brut opérationnel	21,3 %	20,6 %
PVC/EBOC	27,1 %	26,0 %
Interest cover ratio (ICR)	1,19	1,20
ROE	4,1 %	4,6 %

LE BILAN PROGRESSE DE PRÈS D'UN MILLIARD D'EUROS

POINT SUR LA DETTE

En décembre 2018, le Conseil de Surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 129 M€ de placements libres au titre de l'exercice 2019, qui ont été mobilisés sous les formes suivantes :

- 20 M€ sous la forme d'une émission obligataire de type NSV à 20 ans ;
- 109 M€ sous la forme de deux emprunts de titres négociables de type NEUMTN (30 M€ sur 3 ans, 29 M€ sur 8 ans, 10 M€ sur 10 ans, 25 M€ sur 12 ans et 15 M€ sur 30 ans).

Le taux moyen pondéré des émissions ressort à 1,01 %, pour une durée moyenne de 12 ans.

Par ailleurs, CDC Habitat a également réalisé les mobilisations suivantes en 2019 :

- 100 M€ de tirage auprès de la BEI ;
- 80 M€ d'emprunt bancaire pour le refinancement des SCI apportés par la Caisse des Dépôts, autorisé par le Conseil de Surveillance du 27 septembre 2019 ;
- 15 M€ de prêts conventionnés et 11 M€ de prêts collecteurs/fonds de prévoyance.

Concernant la Sainte-Barbe, un emprunt de 13,3 M€ a été souscrit au taux fixe de 0,64 % sur 15 ans auprès de la Banque Postale permettant de financer les travaux de réhabilitation de l'année 2019.

Après couverture, le taux d'intérêt moyen de l'encours de CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés) ressort à 2,76 %.

En l'absence de distribution, le *gearing* est stable à 1,4. Retraité de l'impact des dérivés, il s'élève à 1,3.

Le LTV Immobilier est en légère baisse à 45,6 %, du fait de la progression de la valorisation du parc, plus rapide que la progression de la dette. Le LTV global, intégrant la valeur des actifs financiers, diminue de 1,7 % à 41,9 %.

À L'ACTIF

Les actifs non courants progressent de 832 M€ (+13,1 %), essentiellement sous l'effet de :

- l'accroissement des **immeubles de placement** (+410 M€), grâce à l'entrée au périmètre des SCI consolidées apportées par la Caisse des Dépôts et par des mises en service de la période progressant de façon conséquente et plus rapidement que les sorties d'actifs liées aux ventes et aux amortissements ;
- la progression des titres disponibles à la vente (+ 234,4 M€). Ce poste correspond aux participations dans les sociétés non consolidées détenues directement par CDC Habitat ou via ADESTIA. Cette hausse correspond, à hauteur de 229 M€, à des prises de participation au cours de la période et à la réévaluation à la juste valeur (IFRS 9) des titres CDC Habitat social (+1) et SCI Archebusiers (+4) ;
- la hausse des titres mis en équivalence de +26 M€ (FLI et Adoma) ;
- l'augmentation des **autres actifs financiers non courants** (+137 M€), dont 112 M€ du fait de la créance financière (IFRS 16) au titre des contrats de sous-location aux sociétés non consolidées ;
- la constatation d'un actif d'impôt différé à hauteur de 27,7 M€, soit +19,5 M€ par rapport à 2018.

Les actifs courants progressent de 194 M€, en lien avec :

- la hausse des autres actifs financiers courants et de trésorerie (+386 M€) sous l'effet de la libération de 200 M€ du capital par la Caisse des Dépôts et de la mobilisation d'emprunts en amont des dépenses (à l'OS).

Compensée par :

- la baisse des créances d'exploitation (-190 M€) dont -200 M€ de libération de capital par la Caisse des Dépôts.

Les actifs destinés à être cédés baissent de 28 M€ dont 30 M€ à la suite de la cession de l'immeuble de bureaux « les Ellipses » courant 2019.

AU PASSIF

Les capitaux propres progressent de 229 M€ (+10 %) sous l'effet notamment de l'augmentation de capital par un apport de +188 M€ des SCI CDC, et du bénéfice de 110 M€ généré au titre de l'exercice 2019. Le résultat N-1 n'a pas fait l'objet de versements de dividendes et a été affecté à 100 % en réserves.

Les passifs non courants sont en hausse (+488 M€) en lien avec la progression des dettes financières non courantes de 398 M€ (souscription de nouveaux emprunts nets des remboursements) et des autres passifs financiers non courants de +90 M€ (impact des dérivés notamment).

Les passifs courants augmentent de 283 M€ (soit +38,7 %) :

- les **autres dettes courantes** augmentent de 69 M€ ;
- les dettes financières courantes augmentent de 215 M€ à 706 M€ (incluant 107 M€ au titre de la norme IFRS 16 applicable aux baux).

Les passifs destinés à être cédés diminuent de 12 M€ et correspondent aux emprunts affectés aux cessions en bloc d'immeubles sous compromis de vente.

CDC HABITAT LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (COMPTES CONSOLIDÉS)

Bilan

en M€

	2018	2019	Variation 2019/2018
ACTIF			
Immobilisations incorporelles	5,6	4,3	-1,3
Immeubles de placement	4 950,7	5 360,7	410,0
Immobilisations corporelles	24,3	30,6	6,3
Immobilisations locatives	4 980,5	5 395,6	415,1
Titres disponibles à la vente	422,8	657,2	234,4
Titres mis en équivalence	399,9	425,9	26,0
Autres actifs financiers	528,8	665,7	136,9
Actifs d'impôts différés	8,2	27,7	19,5
Immobilisations financières	1 359,7	1 776,5	416,8
ACTIFS NON COURANTS	6 340,2	7 172,1	831,9
Trésorerie	706,4	1 092,3	385,9
Stock	19,6	17,7	-1,9
Créances d'exploitation	426,7	236,5	-190,2
ACTIF CIRCULANT	1 152,7	1 346,5	193,8
Actifs destinés à la vente	30,9	2,7	-28,2
TOTAL ACTIF	7 523,8	8 521,3	997,5
PASSIF			
Capital social	893,5	933,3	39,8
Réserves	1 306,4	1 475,4	169,0
Résultat	90,2	110,4	20,2
Capitaux propres part du Groupe	2 290,0	2 519,1	229,1
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	2 290,0	2 519,1	229,1
TOTAL PROVISIONS	28,9	38,7	9,8
Dettes financières non courantes	3 512,3	3 910,5	398,2
Autres passifs financiers non courants	950,3	1 040,0	89,8
Passifs d'impôts différés	0,0	0,0	0,0
PASSIFS NON COURANTS	4 462,6	4 950,5	487,9
Provisions courantes	18,1	16,9	-1,2
Dettes financières courantes	491,7	706,2	214,5
Autres dettes courantes	219,8	289,1	69,3
PASSIFS COURANTS	729,6	1 012,2	282,6
Passifs destinés à la vente	12,6	0,7	-11,9
TOTAL PASSIF	7 523,8	8 521,3	997,5

Ratios bilan

	2018	2019	Variation 2019/2018
Dettes financières nettes* (M€)	3 298	3 524	227
Gearing - dette nette/capitaux propres	1,4	1,4	0,0
Gearing hors impact des swaps	1,3	1,3	-0,1
Dettes nettes/produits (données sociales)	6,0	6,6	0,6
Loan to value immobilier (LTVI)	46,5 %	45,6 %	-0,9 %
Loan to value (LTV)	43,6 %	41,9 %	-1,7 %

*Dettes financières nettes = dettes financières (non courantes + courantes) - trésorerie.

FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

Les différentes opérations réalisées en 2019 ont permis de générer une capacité de financement positive de 23 M€ vs un besoin de 184 M€ l'année précédente. Divers éléments expliquent cette évolution :

- la trésorerie générée par l'exploitation (**CAF**), diminue de 8,6 M€ pour s'établir à 171,4 M€, au-dessus des prévisions budgétaires ;
- les remboursements en capital sont relativement stables à 182 M€ ;
- les fonds propres affectés aux travaux sur le parc sont en légère baisse (-3,4 M€ à 18,7 M€ en 2019) ;
- la **trésorerie de cessions** en hausse de 28,2 M€ et la diminution des investissements de structure (-17,6 M€ après une année 2018 exceptionnellement élevée à la suite du déménagement du siège parisien et à la mise en service de l'outil de vectorisation), permettent de financer les besoins en fonds propres du développement (102 M€, en hausse de 38 M€) ;
- l'**autofinancement net avant opérations de haut de bilan** s'établit en conséquence à 15,7 M€, en hausse de 4,3 M€ par rapport à l'exercice précédent ;
- après prise en compte de l'augmentation de capital de CDC Habitat social effectuée par ADESTIA, le remboursement des 36 M€ d'avances en compte courant qui avaient été accordés à Adoma, les prises de participation de 128 M€ et le versement en numéraire de 200 M€ par la Caisse des Dépôts (solde de l'augmentation de capital de 400 M€), la capacité de financement ressort positive de 23 M€.

Autofinancement

en M€

	Réel 2018	Réel 2019
Capacité d'autofinancement (CAF)	180,0	171,4
Remboursement en capital	-181,7	-182,2
Encaissement dividendes FLI	0,8	2,2
Encaissement dividendes VESTA	0,0	0,9
AUTOFINANCEMENT BRUT	-0,8	-7,7
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations/démolitions	-22,1	-18,7
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-22,9	-26,4
Trésorerie de cessions	118,0	146,2
Fonds propres investis dans le développement (Flux livraison)	-64,1	-102,1
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-19,6	-2,0
Autres remboursements anticipés	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	11,4	15,7
Avance en C/C et AK de CDC Habitat social	-9,4	-100,2
Prises de participation	-286,0	-128,1
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT AUGMENTATION DE CAPITAL	-283,9	-212,6
Augmentation de capital en numéraire	100,0	200,0
Avances en compte courant accordées/remboursées par filiales	0,0	36,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	-183,9	23,4

CDC HABITAT

SOCIAL

L'année 2019 a été marquée pour CDC Habitat social par :

- l'augmentation de capital de 151,8 M€ souscrite par ADESTIA (100 M€) et Action logement (51,8 M€) pour soutenir la poursuite du développement de CDC Habitat social ;
- l'harmonisation des pratiques comptables et des systèmes d'information à la suite de la fusion des 13 ESH du Groupe en une seule entité au 31 décembre 2018. En fin d'exercice, la migration de l'outil ULIS (ex-EFIDIS) et la fusion des environnements IKOS des ex-ESH sont effectives ;
- la mise en œuvre opérationnelle du projet Trajectoire 2022, qui vise la réorganisation du groupe CDC Habitat, notamment par la mutualisation des moyens entre les diverses entités du Groupe : regroupement de toutes les fonctions supports centrales dans le GIE Expertises et Supports et mise en place de six directions interrégionales adossées à des GIE regroupant les fonctions de développement, de maîtrise d'ouvrage et de soutien au niveau régional ou interrégional.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets ressortent à 889,3 M€ et sont en hausse de 10,7 M€ sous l'effet principal de la hausse des loyers de +12,4 M€ liée aux livraisons (+20,1 M€), au parc constant (+10,6 M€), minorés des loyers des ventes (-14,6 M€) et de la RLS (-3,6 M€).

La marge sur coûts directs est en diminution de 1,9 M€ (-0,3 %) et ressort à 615,9 M€, liée principalement à :

- la cotisation de base de la CGLLS (+4,1 M€) en raison du passage du taux appliqué de 2,2 % à 2,8 % ;
- la maintenance en progression de 2,8 M€ soit 11,1 % des produits nets, ratio stable par rapport à 2018 ;
- la TFPB en augmentation de 5 M€ en raison des nouvelles sorties d'exonération et d'abattements en QPV non renouvelés.

Les frais généraux nets s'établissent à -165,3 M€, en diminution de 1,2 M€, soit 18,6 % des produits nets.

L'excédent brut d'exploitation ressort à 450,5 M€, en retrait de 0,7 M€ (50,7 % des produits nets).

Le résultat brut d'exploitation qui s'établit à 162,2 M€, subit la hausse des dotations aux amortissements et provisions pour 7,7 M€, liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation.

Le résultat financier est en diminution de 1,5 M€ sous l'effet conjugué de la diminution des charges financières de 1,4 M€ et des produits financiers de 2,9 M€ (diminution de la trésorerie et de la baisse du rendement des placements).

L'activité de vente dégage un résultat de 155,2 M€ en baisse de 21,3 M€ par rapport à 2018. La plus-value de cessions représente 87,8 % du résultat net contre 85,5 % en 2018.

Le résultat exceptionnel progresse de 8,1 M€, principalement grâce à la fin du dispositif de mutualisation des fonds propres qui représentait une charge de 8 M€ en 2018.

La participation des salariés est de 9,3 M€, en baisse de 0,9 M€ comparé à 2018, et les taxes diverses s'établissent à -1,7 M€ contre 3,2 M€ en 2018 (l'année 2018 était impactée positivement par une reprise de provision de 4,4 M€ à la suite de la suspension de la taxe sur les ventes).

Le résultat net s'élève à 176,8 M€, en baisse de 29,6 M€ par rapport à 2018.

Compte de résultat
en M€

	2018	2019	Écarts 2019/2018	Écarts 2019/2018 %
TOTAL PRODUITS NETS	878,5	889,3	10,7	1,2 %
Redevances versées	-23,3	-27,4	-4,1	17,6 %
Maintenance	-96,3	-99,1	-2,8	2,9 %
Masse salariale personnel de proximité	-24,8	-24,5	0,3	-1,1 %
Taxes foncières parc locatif	-92,3	-97,3	-5,0	5,4 %
Autres coûts directs	-24,1	-25,1	-1,1	4,4 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	617,8	615,9	-1,9	-0,3 %
Masse salariale personnel administratif	-110,5	-111,1	-0,6	0,5 %
Autres coûts indirects	-27,8	-19,9	7,9	-28,3 %
Prestations	-28,3	-34,3	-6,1	-17,6 %
FRAIS GÉNÉRAUX NETS	-166,6	-165,3	1,2	-0,7 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	451,2	450,5	-0,7	-0,1 %
Dotations aux amortissements (nettes reprises de subvention)	-280,1	-287,9	-7,7	2,8 %
Écart GEP/PGE	1,9	-0,5	-2,4	-124,7 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	173,0	162,2	-10,8	-6,2 %
Charges financières	-153,3	-151,9	1,4	-0,9 %
Produits financiers	10,6	7,7	-2,9	-27,3 %
RÉSULTAT FINANCIER	-142,7	-144,1	-1,5	1,0 %
RÉSULTAT COURANT	30,3	17,9	-12,4	-40,9 %
Résultat sur activité vente	176,5	155,2	-21,3	-12,1 %
Résultat exceptionnel	6,6	14,7	8,1	123,3 %
Participation des salariés	-10,1	-9,3	0,9	-8,4 %
Impôt sur les sociétés	3,2	-1,7	-4,8	-151,8 %
RÉSULTAT NET	206,4	176,8	-29,6	-14,3 %

BILAN

À L'ACTIF

- L'accroissement des **immobilisations nettes** de 570,1 M€ provient :
 - des livraisons des constructions neuves et acquisitions pour 597,7 M€ ;
 - des mises en service suite à travaux pour 190,4 M€ ;
 - de l'augmentation des en-cours pour 194,2 M€ ;
 - de la hausse des dépenses informatiques pour 21,9 M€ (dont 8,9 M€ de coûts liés à la fusion des SI et 9,9 M€ au titre de projet de la vectorisation) ;
 - des sorties liées aux ventes pour -87 M€ ;
 - des dotations aux amortissements pour -345 M€.
- **Les immobilisations financières** sont stables par rapport à 2018, à 10,1 M€.
- **La trésorerie** de CDC Habitat social s'élève à fin 2019 à 569 M€ net du compte courant de trésorerie, en baisse de 167,1 M€ par rapport à 2018, en raison de la baisse des souscriptions d'emprunts compensée partiellement par l'augmentation de capital.
- **Les créances d'exploitation** diminuent de 11,5 M€.

AU PASSIF

- **Les capitaux propres sont en hausse de 299,7 M€** pour atteindre 4 190,9 M€ sous l'effet principalement :
 - du résultat 2019 de CDC Habitat social +176,8 M€ ;
 - de l'augmentation de capital de 151,8 M€ ;
 - de la variation des subventions -29,2 M€ ;
 - du versement de dividendes -0,3 M€.
- **Les dettes financières** s'élèvent à près de 7,6 Md€ et augmentent de 83,3 M€ sous l'effet principalement des nouvelles mobilisations d'emprunts pour 462 M€, minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 341 M€.

Bilan

en M€

	2018	2019	Écart 2019/2018
ACTIF			
Immobilisations locatives	9 657,2	10 035,6	378,4
En cours réhabilitations et constructions	1 087,1	1 281,4	194,2
Immobilisations locatives	10 744,3	11 317,0	572,6
Immobilisations administratives	27,5	25,0	-2,5
Immobilisations financières	10,2	10,1	0,0
ACTIFS NON COURANTS	10 782,0	11 352,1	570,1
Trésorerie	736,1	569,0	-167,1
Stock	30,1	37,8	7,7
Créances d'exploitation	449,7	438,1	-11,5
Charges à répartir	0,2	0,2	0,0
ACTIFS CIRCULANTS	1 216,0	1 045,1	-170,9
TOTAL ACTIF	11 998,0	12 397,2	399,2
PASSIF			
Situation nette	2 649,7	2 797,5	147,8
Résultat de l'exercice	-4,2	176,8	181,0
Subventions d'investissements	1 245,7	1 216,5	-29,2
CAPITAUX PROPRES	3 891,2	4 190,9	299,7
PROVISIONS	87,7	88,8	1,1
Emprunts (KRD)	7 449,7	7 543,0	93,2
ICNE emprunts	59,2	49,5	-9,7
Intérêts compensateurs	0,4	0,1	-0,3
PASSIFS NON COURANTS	7 509,3	7 592,6	83,3
Dettes courantes	494,4	510,7	16,3
Produits constatés d'avance	15,5	14,3	-1,2
PASSIFS COURANTS	509,8	525,0	15,1
TOTAL PASSIF	11 998,0	12 397,2	399,2

Ratios bilan

	2018	2019
Dette nette/produits nets	7,7	7,9
Dette nette/immobilisations locatives	63,0 %	62,1 %
Dette nette/capitaux propres	1,7	1,7
Trésorerie/produits nets (en mois de loyers)	10,1	7,7

Le total du bilan augmente de 3,2 % sur l'exercice, pour atteindre 399,2 M€.

AUTOFINANCEMENT

La Capacité d'autofinancement (CAF), en progression de 9 M€ et qui s'élève à 306 M€, permet d'absorber les remboursements en capital. L'autofinancement brut s'élève en conséquence à 27 M€. Les besoins en fonds propres découlant des travaux sur le parc, du développement et des investissements de structure, sont couverts par la trésorerie de cession. L'autofinancement net avant apports haut de bilan ressort à 41 M€, en baisse de 20 M€ par rapport à 2018.

L'autofinancement net après la prise en compte des apports haut de bilan ressort à 221 M€, soit +150 M€ par rapport à 2018, essentiellement liés à l'augmentation de capital de 151,8 M€ et à la mobilisation de PHBB pour 38,6 M€.

Autofinancement

en M€

	Réel 2018	Réel 2019
Capacité d'autofinancement (CAF)	297	306
Intérêts compensateurs	-1	-0
Remboursement en capital (hors RA)	-318	-279
AUTOFINANCEMENT BRUT	-22	27
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations/démolitions	-51	-56
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-73	-29
Trésorerie de cession	226	207
Fonds propres investis dans le développement (Flux livraison)	-71	-105
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-4	-8
Autres remboursements anticipés	-18	-24
AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	61	41
Dividendes distribués	-1	-0
Apports ressources haut de bilan	12	180
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	71	221

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

En 2019, CDC Habitat est devenu actionnaire majoritaire de la SIG (51,29 %), de la SIMAR (63,11 %), de la SIDR (53,3 %), de la SIM (67,17 %), de la SIMKO (81,98 %) et de la SIGUY (98,1 %) en rachetant, fin décembre, les parts de l'État.

CDC Habitat est entré au capital de la SEMADER à hauteur de 29,13 % ; société qui dispose d'un parc de plus de 8 000 logements à La Réunion.

Les chiffres des états financiers ci-après sont présentés sans la SEMADER et avec, en dernière colonne. Les analyses sont à périmètre constant, c'est-à-dire avant intégration de la SEMADER.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets s'améliorent de 13,6 M€ (+3,8 %) dont 10,3 M€ concernent les livraisons 2018-2019 et près de 1 M€ sont liés à la réduction de la vacance.

Les charges de maintenance sont en diminution de 2,8 M€, ceci étant partiellement dû à des décalages de travaux en 2020.

Les prestations facturées sont en augmentation de 1,3 M€, notamment du fait de la renégociation du mandat de gestion Point-à-Pitre par la SIG.

L'excédent brut d'exploitation s'établit ainsi à 200,9 M€, en progression de 9,4 % par rapport à 2018. Le ratio d'EBE/produits nets s'élève à 54,2 % (vs 51,4 % en 2018 et 51 % en 2017).

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 80,9 M€ avec une hausse des dotations aux amortissements liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation, en partie compensée par une reprise de PGE à la suite de l'harmonisation de la durée de provisionnement (5 ans).

Le résultat financier est en baisse de 1,4 M€ du fait de la hausse des emprunts en 2019 et de la baisse des produits financiers liés à un encours moyen de trésorerie en diminution.

Le résultat courant est en hausse de 16,9 M€ et représente 46,2 M€ contre 29,2 M€ en 2018. Pour l'exercice 2019, tous les SIDOM atteignent un résultat courant positif alors qu'en 2018 la SIDR était déficitaire.

Les plus-values de cessions représentent 21 M€, en hausse de 31,4 % par rapport à 2018, notamment grâce à la cession d'un terrain en stock par la SIG.

Le résultat net s'élève en 2019 à 53,3 M€ (versus 36,8 M€ en 2018), incluant la SEMADER à hauteur de -4,4 M€.

La SEMADER a réalisé un résultat net négatif de -4,4 M€ avec notamment -6,3 M€ de dotations exceptionnelles relatives à l'accélération du plan d'amortissement des opérations prévues en réhabilitation dans le plan stratégique du patrimoine.

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

Compte de résultat

en M€

	2018	2019	Écart 2019/2018	Variation % 2019/2018	Avec SEMADER 2019
PRODUITS NETS	357,1	370,7	13,6	3,8 %	414,7
Redevances	-3,1	-3,3	-0,2	6,1 %	-3,5
Maintenance	-42,3	-39,4	2,8	-6,7 %	-44,4
Masse salariale de proximité non récupérable	-4,1	-4,2	-0,1	2,0 %	-5,0
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-33,8	-35,0	-1,2	3,6 %	-39,9
Autres charges directes	-6,7	-7,6	-0,8	12,4 %	-8,2
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	267,2	281,3	14,1	5,3 %	313,8
Masse salariale personnel administratif	-68,4	-67,8	0,7	-1,0 %	-77,8
autres coûts indirects	-26,1	-25,8	0,3	-1,2 %	-29,8
Prestations	4,5	5,9	1,3	30,0 %	7,4
Production immobilisée	6,5	7,4	0,8	12,4 %	8,5
FRAIS GÉNÉRAUX NETS	-83,5	-80,3	3,2	-3,8 %	-91,7
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	183,7	200,9	17,2	9,4 %	222,2
DAP nettes de subventions	-122,5	-127,4	-4,9	4,0 %	-141,3
Ecart GE/PGE	1,4	7,4	5,9	422,4 %	7,8
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	62,6	80,9	18,3	29,3 %	88,7
Charges financières ⁽¹⁾	-52,6	-41,3	11,3	-21,5 %	-45,0
Produits financiers ⁽¹⁾	19,2	6,5	-12,7	-66,2 %	6,8
RÉSULTAT FINANCIER	-33,4	-34,8	-1,4	4,2 %	-38,2
RÉSULTAT COURANT	29,2	46,2	16,9	58,0 %	50,5
Résultat sur activité ventes	16,0	21,0	5,0	31,4 %	21,5
Résultat exceptionnel	-6,8	-5,9	0,9	-12,8 %	-14,9
Participation des salariés	-0,8	-1,5	-0,7	84,0 %	-1,7
IS et autres	-0,9	-2,0	-1,1	129,4 %	-2,0
RESULTAT NET	36,8	57,8	21,0	57,2 %	53,3

(1) À partir de 2019, les charges financières liées aux véhicules de portage sont nets des produits financiers contrairement aux années précédentes où la charge et les produits étaient présentés en charges financières et produits financiers.

BILAN

Le total du bilan augmente de 805,5 M€ sur l'exercice, après intégration de la SEMADER et de 140,6 M€ à périmètre constant.

Le total bilan de la SEMADER est de 664,9 M€ avec notamment un impact significatif sur les stocks (+59,9 M€) du fait de l'importance de son activité aménagement.

Les analyses ci-dessous s'entendent à périmètre constant (hors intégration de la SEMADER).

Bilan

en M€

	2018	2019	Écart 2019/2018	Avec SEMADER 2019
ACTIF				
Immobilisations locatives	4 316,3	4 519,6	203,3	4 991,6
En cours réhabilitations et constructions	502,5	516,2	13,7	565,0
Immobilisations locatives	4 818,8	5 035,8	217,0	5 556,6
Immobilisations administratives	40,8	39,6	-1,3	41,7
Immobilisations financières	7,9	4,1	-3,8	11,5
ACTIFS NON COURANTS	4 867,5	5 079,5	212,0	5 609,8
Trésorerie	276,9	227,0	-49,9	252,1
Stock	103,2	89,7	-13,4	149,6
Créances d'exploitation	486,3	478,2	-8,1	527,8
TOTAL ACTIF	5 733,9	5 874,5	140,6	6 539,4
PASSIF				
Situation nette	446,2	487,0	40,8	530,1
Résultat de l'exercice	36,8	57,8	21,0	53,3
Subventions d'investissements	1 352,1	1 451,0	98,9	1 542,8
Provisions réglementées	1,5	0,0	-1,5	0,0
CAPITAUX PROPRES	1 836,6	1 995,9	159,2	2 126,2
PROVISIONS	110,5	108,3	-2,2	119,6
Emprunts (KRD)	3 425,5	3 439,1	13,6	3 899,3
ICNE emprunts	19,1	19,3	0,2	20,8
PASSIFS NON COURANTS	3 444,6	3 458,4	13,9	3 920,1
Dettes courantes	263,1	262,7	-0,4	299,1
Produits constatés d'avance	79,1	49,1	-29,9	74,3
TOTAL PASSIF	5 733,9	5 874,5	140,6	6 539,4

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

Les principales variations de l'actif immobilisé (hors amortissement et sortie de composants) concernent :

- les livraisons de la période, soit 1 535 logements neufs et 44 commerces pour un montant de 254 M€ ;
- les travaux d'investissement sur le parc pour un montant total de 89 M€,
- les immobilisations en cours qui augmentent de 14 M€.

La trésorerie s'élève à 227 M€ à fin 2019 (-49,9 M€), soit 7,3 mois de produits nets. Cette baisse résulte du changement de politique à l'égard de la mobilisation des emprunts de construction.

Les capitaux propres sont en hausse de 159,2 M€ pour atteindre 1 996 M€ sous l'effet principalement :

- du résultat 2019 de +57,8 M€ ;
- de l'augmentation de capital de +4,2 M€ de la SIM ;

- de la variation des subventions de +98,9 M€ ;
- de la baisse des provisions réglementées de -1,5 M€.

En incluant la SEMADER, les capitaux propres s'élèvent à 2 126 M€.

Hors SEMADER, la dette s'élève à 3,5 Md€ et s'élève à 3,9 Md€ en incluant SEMADER.

Les mouvements de l'année à périmètre constant sont les suivants :

- 212,3 M€ liés aux nouveaux emprunts au titre des constructions neuves, acquisitions et travaux d'investissement ;
- 135,6 M€ de remboursements d'échéances ;
- 63,2 M€ de remboursements anticipés correspondants aux prêts GAIA (prêt foncier à long-terme) et au préfinancement des crédits d'impôts.

Ratios bilan

	2018	2019	Avec SEMADER 2019
Dette nette (en M€)	3 168	3 231	3 668
Dette nette/produits nets	8,6	8,7	8,8
Dette nette/immobilisations locatives	65,8 %	64,2 %	66,0 %
Dette nette/capitaux propres	1,7	1,6	1,7
ROE (résultat/capitaux propres) (hors résultat de l'année)	2,0 %	3,0 %	2,6 %
Trésorerie/produits nets (en mois de loyers)	9,3	7,3	7,3

Comparé à 2018 les ratios sont, dans l'ensemble, en légère amélioration, tels les ratios de dette nette sur immobilisations locatives ou le ROE qui atteint les 3 %.

Seul le ratio de trésorerie sur produits nets diminue significativement (7,3 mois de loyers versus 9,3 mois) du fait de la baisse de la trésorerie, mais le ratio reste toutefois à un niveau élevé.

Suite à l'intégration de la SEMADER, les ratios moyens sont dégradés à la marge.

AUTOFINANCEMENT

À périmètre constant, la Capacité d'autofinancement (CAF) est en amélioration de 18,1 M€ et permet de couvrir les remboursements en capital.

L'autofinancement brut est positif à 38 M€ (+16,1 M€ comparé à 2018) mais ne couvre pas entièrement les fonds propres investis dans les travaux, du fait du montant élevé des composants.

Les besoins en fonds propres résultant du développement, des investissements de structure et des autres remboursements anticipés (principalement les prêts GAIA), sont couverts par la trésorerie de cession.

L'autofinancement net avant apports du haut de bilan ressort à -4,4 M€.

Après prise en compte du versement de la première tranche du dispositif de prêts haut de bilan de 5,2 M€, de la libération de capital de 4 M€ de la SIGUY et de l'augmentation de capital de 4,2 M€ de la SIM, l'autofinancement net s'élève à 9 M€.

La SEMADER ayant bénéficié d'une avance en compte courant de 10 M€ et d'une augmentation de capital de 9 M€, l'autofinancement net après apports haut de bilan incluant SEMADER ressort à 25,1 M€.

Autofinancement	en M€		
	2018	2019	Avec SEMADER 2019
Capacité d'autofinancement (CAF)	155,6	173,7	190,5
Remboursement en capital (hors RA)	-133,8	-135,6	-154,2
AUTOFINANCEMENT BRUT	21,9	38,0	36,3
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations	-11,1	-14,3	-14,3
Fonds propres investis dans les composants	-12,9	-32,2	-34,3
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-2,1	-8,5	-12,3
Trésorerie de cession (prix - KRd)	27,0	26,0	29,5
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves et acquisitions)	7,0	-2,6	-2,8
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-3,1	-2,6	-2,6
Frais d'acquisition	-0,2	0,0	0,0
Autres remboursements anticipés	-5,6	-16,8	-19,1
AUTOFINANCEMENT NET	23,0	-4,4	-7,3
Ressources complémentaires - PHBB	5,7	5,2	15,2
Apports ressources haut de bilan	2,0	8,2	17,2
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	30,7	9,0	25,1

MAISONS & CITÉS

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets augmentent de 5,6 M€ (2 %), ceci étant en partie lié aux livraisons des constructions neuves. Parallèlement, la marge sur coûts directs progresse de 8,9 M€ en raison de la baisse de la maintenance (-2,4 M€) et de la TFPB (-4,2 M€), compensée par la hausse des redevances versées pour 2,5 M€, dont notamment la CGLLS dont le taux de la cotisation de base est passé de 2,2 % à 2,8 %.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 150 M€. Cette hausse, limitée à 6,3 M€, résulte de l'augmentation des frais généraux nets de 2,7 M€. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 52 %.

Le résultat brut d'exploitation s'élève à 23,5 M€ (-6,9 % par rapport à 2018). Ceci est la conséquence des amortissements qui sont en progression de 8 M€, liés à la mise en service de logements neufs et de travaux de réhabilitation.

Les plus-values de cession diminuent de 4,4 M€. Au total, **le résultat net** est en augmentation de 0,9 M€ et ressort à 13,3 M€.

Compte de résultat		en M€		
	2018	2019	Ecart 2019/2018	Var. % 2019/2018
PRODUITS NETS	282,7	288,3	5,6	2,0 %
Redevances versées	-3,4	-5,9	-2,5	75,4 %
Maintenance	-39,0	-36,6	2,4	-6,2 %
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-26,7	-22,5	4,2	-15,6 %
Autres coûts directs	-5,4	-6,2	-0,7	13,3 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	208,1	217,1	8,9	4,3 %
Masse salariale	-58,9	-57,2	1,6	-2,8 %
Autres coûts indirects	-14,3	-15,7	-1,4	9,9 %
Production immobilisée	8,8	5,9	-2,9	-33,0 %
FRAIS GÉNÉRAUX NETS	-64,4	-67,1	-2,7	4,2 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	143,7	150,0	6,3	4,4 %
DAP nettes de subventions	-118,5	-126,5	-8,0	6,7 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	25,2	23,5	-1,7	-6,9 %
Charges financières	-26,3	-25,4	0,8	-3,2 %
Produits financiers	1,8	2,9	1,1	58,7 %
RÉSULTAT FINANCIER	-24,4	-22,5	1,9	-7,8 %
RÉSULTAT COURANT	0,8	0,9	0,2	22,3 %
Résultat sur activité ventes	16,2	11,8	-4,4	-26,9 %
Résultat exceptionnel	-2,6	1,5	4,1	-158,9 %
IS et autres	-1,9	-1,0	1,0	-49,9 %
RÉSULTAT NET	12,4	13,3	0,9	7,0 %

BILAN

Le total du bilan diminue de 1,2 % sur l'exercice, soit un résultat de 34,4 M€.

Les immobilisations locatives sont en hausse de 38,1 M€ grâce aux livraisons des constructions neuves et aux opérations de réhabilitations.

À fin 2019, la trésorerie est positive à 225,9 M€, soit 9,4 mois de produits nets.

Les capitaux propres de 1 039,9 M€, sont en hausse de 2,3 M€, en raison de la baisse des subventions d'investissements de 11 M€ qui est compensée par le résultat net de 13,3 M€.

Le ratio de dette nette/produits nets est stable à 4,6. Le ratio de la dette nette/capitaux propres ressort à 1,3.

Bilan	en M€		
	2018	2019	Écart 2019/2018
ACTIF	2 854,5	2 820,2	-34,4
Immobilisations locatives	2 272,4	2 294,4	22,1
En cours réhabilitations et constructions	197,0	213,1	16,1
Immobilisations locatives	2 469,4	2 507,5	38,1
Immobilisations administratives	16,3	15,8	-0,5
Immobilisations financières	7,5	5,0	-2,5
ACTIFS NON COURANTS	2 493,2	2 528,3	35,1
Trésorerie	277,5	225,9	-51,6
Stock	19,1	15,6	-3,6
Créances d'exploitation	64,7	50,4	-14,3
ACTIFS CIRCULANTS	361,3	291,9	-69,4
PASSIF	2 854,5	2 820,2	-34,4
Situation nette	853,5	865,9	12,4
Résultat de l'exercice	12,4	13,3	0,9
Subventions d'investissements	171,7	160,7	-11,0
CAPITAUX PROPRES	1 037,6	1 039,9	2,3
PROVISIONS	9,8	11,1	1,4
Emprunts (KRD)	1 557,6	1 543,6	-14,0
ICNE emprunts	9,9	10,3	0,4
PASSIFS NON COURANTS	1 567,5	1 553,9	-13,6
Dettes courantes	238,8	214,2	-24,6
Produits constatés d'avance	0,8	1,0	0,2
PASSIFS COURANTS	239,6	215,2	-24,4

Ratios bilan	2018	2019
Dette nette/produits nets	4,6	4,6
Dette nette/immobilisations locatives	0,5	0,5
Dette nette/capitaux propres	1,2	1,3
Trésorerie/produits nets (en mois de loyers)	11,8	9,4

AUTOFINANCEMENT

La trésorerie générée par l'exploitation (CAF) s'affiche à 132,8 M€ et ne permet pas de financer l'intégralité des fonds propres investis dans les travaux (besoin résiduel de 4,6 M€).

La trésorerie de cessions de 17,2 M€ permet de financer le besoin de fonds propres investis dans le développement (6,1 M€).

L'autofinancement net après apports haut de bilan ressort à 6,4 M€.

Autofinancement	en M€	
	2018	2019
Capacité d'autofinancement (CAF)	123,2	132,8
Remboursement en K (hors RA)	-87,2	-94,6
AUTOFINANCEMENT BRUT	36,0	38,2
FP investis dans les travaux	-40,8	-42,8
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-4,7	-4,6
Trésorerie de cession (prix - KRD)	19,3	17,2
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves et acquisitions)	-12,3	-6,1
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,4	0,0
Dividendes	-10,2	0,0
AUTOFINANCEMENT NET	-10,4	6,4
Apports ressources haut de bilan	150,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	139,6	6,4

ADOMA

COMPTE DE RÉSULTAT

Par rapport à 2018, le résultat net augmente de 38 M€. Cette croissance s'explique principalement par l'augmentation des plus-values de cession, liée à la vente de l'ancien siège d'Adoma (42,2 M€ de plus-value).

Le résultat d'exploitation reste stable, autour de 47 M€ (46,6 M€ en 2019 et 47,4 M€ en 2018). Cela s'explique par :

- une croissance de 9,0 M€ des produits d'exploitation :
 - +5,4 M€ sur le chiffre d'affaires, résultat de la revalorisation des redevances à l'IRL dans un contexte de relative stabilité du parc ;
 - +2,0 M€ sur les subventions d'exploitation.
- une croissance de 9,8 M€ des charges d'exploitation :
 - augmentation des dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises de 13,5 M€ :
 - +6,5 M€ du fait de la comptabilisation, à partir de 2019, de la PGE (Provision Gros Entretien) ;
 - +5,8 M€ d'amortissements complémentaires liés aux mises en service.
 - baisse des autres charges d'exploitation de 3,7 M€ dont 2,7 M€ concernant des passages en pertes moindres sur les clients débiteurs ;
 - baisse des charges de personnel de 2,5 M€ du fait de l'allègement des charges sociales ;
 - augmentation des charges de loyers suite la vente de l'ancien siège et la prise en location des bureaux au Galaxie (4,5 M€).

Enfin, le résultat exceptionnel augmente de 38,4 M€ par rapport à 2018 pour atteindre 35,0 M€. Cette forte augmentation s'explique essentiellement par les plus-values de cession qui sont en hausse de 40,1 M€, suite à la vente de l'ancien siège.

Compte de résultat

en M€

	Réel 2018	Réel 2019	Écart 2019/2018	Variation 2019/2018 en %
CHIFFRE D'AFFAIRES	434,3	439,7	5,4	1,2 %
Production immobilisée	3,7	3,2	-0,6	-15,0 %
Subvention exploitation	15,4	17,5	2,0	13,2 %
Reprise sur subventions d'investissement	14,2	15,5	1,2	8,6 %
Autres produits	1,7	2,5	0,8	49,3 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	469,3	478,3	9,0	1,9 %
Chauffage et fluides exploitation	-54,4	-56,5	-2,1	3,9 %
Entretien courant (hors GR/GE)	-23,1	-22,4	0,7	-2,9 %
Entretien Nettoyage	-25,2	-24,8	0,4	-1,6 %
GR/GE	-2,5	-1,8	0,7	-26,9 %
Loyers	-29,5	-34,2	-4,7	16,0 %
Gardiennage	-9,1	-6,7	2,4	-26,1 %
Autres charges d'exploitation	-36,1	-32,5	3,7	-10,2 %
Impôts et taxes	-27,2	-26,9	0,3	-0,9 %
Charges de personnel	-147,0	-144,5	2,5	-1,7 %
Dotations/reprises amortissements et provisions	-67,9	-81,4	-13,5	19,9 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	-422,0	-431,7	-9,8	2,3 %
RÉSULTAT EXPLOITATION	47,4	46,6	-0,8	-1,7 %
RÉSULTAT FINANCIER	-8,9	-9,2	-0,3	3,4 %
RÉSULTAT COURANT	38,4	37,3	-1,1	-2,9 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-3,4	35,0	38,4	-1132,7 %
IS et participation	-9,7	-9,4	0,3	-3,1 %
RÉSULTAT NET	25,4	63,0	37,6	147,9 %

Toutes activités

en M€ (hors PCI)

	Réel 2018	Réel 2019
Chiffre d'affaires	434,3	439,7
Redevances et loyers (y compris redevances internes)	298,9	310,6
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	100,2	108,8
Taux EBE/CA	23,10 %	24,70 %
Taux EBE/Redevances et loyers (y compris internes)	33,50 %	35,00 %

BILAN

Les fonds propres et avances (hors subventions d'investissement), représentent 22 % du total du bilan en 2019 contre 23 % en 2018, du fait du remboursement de l'avance actionnaire de 50 M€ intervenu fin 2019.

La trésorerie nette s'élève à 157 M€ à fin 2019 et se compose de 167 M€ de trésorerie brute, minorée de 10 M€ de lignes de crédits à court terme.

Le fonds de roulement à long terme, différence entre les actifs de long terme et les immobilisations de long terme, permet de mesurer l'excédent de ressources disponibles. Il passe de 142 M€ en 2018 à 116 M€ en 2019 compte tenu d'une plus faible mobilisation des dettes et subventions par rapport aux dépenses d'investissement réalisées.

Bilan

en M€

	2018	2019	Écarts 2019/2018
ACTIF			
Immobilisations locatives	1 555,4	1 708,3	152,9
Immobilisations locatives	1 555,4	1 708,3	152,9
Trésorerie	155,1	166,6	11,5
Créances d'exploitation	173,3	167,1	-6,2
ACTIFS CIRCULANTS	328,3	333,7	5,3
TOTAL ACTIF	1 883,8	2 042,0	158,2
PASSIF			
Situation nette	357,9	383,4	25,4
Résultat de l'exercice	25,4	63,0	37,6
Subventions d'investissement	498,0	498,3	0,3
Autres	50,2	0,1	-50,1
CAPITAUX PROPRES	931,5	944,7	13,2
Provisions pour gros entretien	-	6,5	6,5
Autres provisions	29,8	31,6	1,8
PROVISIONS	29,8	38,1	8,3
Emprunts (KRD)	752,1	867,9	115,8
PASSIFS NON COURANTS	752,1	867,9	115,8
Dettes financières courantes	17,1	26,5	9,4
Autres dettes courantes	146,0	158,3	12,3
Produits constatés d'avance	7,2	6,5	-0,7
PASSIFS COURANTS	170,3	191,2	20,9
TOTAL PASSIF	1 883,8	2 042,0	158,2

en M€ (hors PCI)

	Réel 2018	Réel 2019
Endettement brut (a)	752	858
Trésorerie (b)	155	157
Endettement net = (a) - (b) (1)	597	701
Capitaux propres (hors subventions) (c)	383	446
Avances actionnaires (d)	50	0
Capitaux permanents = (c) + (d) (2)	433	446
DETTE NETTE/CAPITAUX PERMANENTS = (1)/(2)	1,4	1,6
Chiffre d'affaires total (3)	434	440
DETTE NETTE/CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL = (1)/(3)	1,4	1,6
Chiffre d'affaires issu des redevances y compris internes (4)	298,9	310,6
DETTE NETTE/CHIFFRE D'AFFAIRES ISSU DES REDEVANCES Y COMPRIS INTERNES = (1)/(4)	2,0	2,3

AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement disponible, après consommation des fonds propres par les investissements, ressort à 65,4 M€, compte tenu des cessions qui génèrent 50 M€ de ressources.

Cet autofinancement excédentaire a permis le remboursement des avances en comptes courants de 50 M€. Après remboursement des avances en comptes courants, l'autofinancement net ressort à 15,4 M€, en progression de 8,6 M€ par rapport à 2018.

Autofinancement	en M€		
	2018	2019	2019 vs 2018
Capacité d'autofinancement (CAF)	85,8	96,4	10,6
Remboursements en K (hors RA)	-35,2	-33,0	2,2
AUTOFINANCEMENT BRUT	50,6	63,4	12,8
FP investis dans les composants (y/c mobilier)	-25,2	-29,4	-4,3
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	25,4	33,9	8,5
Trésorerie de cession (prix - KRD)	9,7	50,0	40,3
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves + acquisitions + restructurations)	-19,7	-14,4	5,3
Autres remboursements anticipés	-10,4	-4,1	6,3
AUTOFINANCEMENT NET	5,0	65,4	60,4
Ressources Complémentaires (ACA/remboursements avances assoc.)	1,8	-50,0	-51,8
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	6,7	15,4	8,6

CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est le premier bailleur français avec plus de 510 000 logements. Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'État, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens. Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018. Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

En tant qu'acteur majeur de l'habitat en France, CDC Habitat s'attache à exercer sa mission au service du bien commun à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.

www.cdc-habitat.com



33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Tél. : 01 55 03 30 00

www.cdc-habitat.com

