

CDC HABITAT

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2018

PRICewaterhouseCOOPERS AUDIT

MAZARS

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

SIEGE SOCIAL : 63 RUE DE VILLIERS - 92208 NEUILLY-SUR SEINE CEDEX

TEL : +33 (0) 1 56 57 58 59 - FAX : +33 (0) 1 56 57 58 60

SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE

CAPITAL DE 2 510 460,00 EUROS - RCS 67200648300362

MAZARS

SIEGE SOCIAL : 61, RUE HENRI REGNAULT - 92400 COURBEVOIE

TEL : +33 (0) 1 49 97 60 00 - FAX : +33 (0) 1 49 97 60 01

SOCIETE ANONYME D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSARIAT AUX COMPTES

CAPITAL DE 8 320 000 EUROS - RCS NANTERRE 784 824 153

CDC HABITAT

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31/12/2018

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

MAZARS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

A l'Assemblée Générale de CDC HABITAT,

I - Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CDC HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31/12/2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II - Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 01/01/2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note 3.1 « Référentiel » de l'annexe des comptes consolidés qui décrit les nouvelles normes IFRS et interprétations que la société a appliquées à compter du 1^{er} janvier 2018.

III - Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément

- Les notes 4.3 « Immeubles de placement » et 4.4 « Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation » de l'annexe exposent les règles et méthodes comptables relatives à la valorisation des immeubles de placement selon le modèle du coût amorti ainsi que les modalités de réalisation des tests de dépréciation de ces actifs. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisés par le groupe ;
- La note 4.16 « Avantages au personnel » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation et à la comptabilisation des avantages au personnel. Nous avons examiné les bases et les modalités de calcul actuariel des avantages au personnel ;
- La note 4.18 « Instruments dérivés » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables relatives à la comptabilisation des instruments financiers. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et à revoir les méthodes de calcul utilisés par le groupe.

IV – Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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

V - Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément aux règles et principes du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Directoire.

VI - Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en

cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

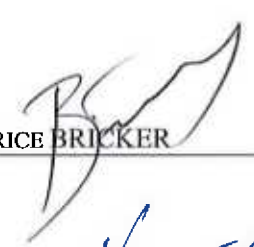
CDC HABITAT
Comptes Consolidés
Exercice clos le
31/12/2018

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

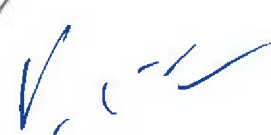
Fait à Neuilly sur Seine et à Courbevoie, le 25/04/2019

Les Commissaires aux comptes

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDIT

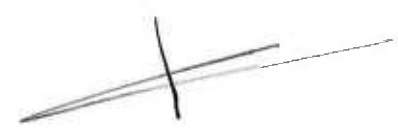


FABRICE BRICKER



PIERRE CLAVIE

MAZARS



GILLES MAGNAN



SAÏD BENHAYOUNE

GROUPE CDC HABITAT

Etats financiers consolidés au 31 décembre 2018

TABLE DES MATIERES

COMPTE DE RESULTAT	4
BILAN CONSOLIDE	5
TABLEAU DE TRESORERIE	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES	8
1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	8
1.1 Présentation du bilan	8
1.2 Présentation du compte de résultat	8
2. Faits marquants	9
3. Principes d'évaluation	11
3.1 Référentiel	11
3.2 Méthodes de consolidation	12
3.3 Périmètre de consolidation	13
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques	13
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	13
3.6 Information sectorielle (IFRS 8)	14
3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)	14
4. Principes comptables et méthodes d'évaluation	15
4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)	15
4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)	15
4.3 Immeubles de placement (IAS 40)	15
4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)	16
4.5 Contrat de location (IAS 17)	17
4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)	18
4.7 Traitement des subventions (IAS 20)	18
4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)	18
4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)	19
4.10 Titres de participation non consolidés (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)	19
4.11 Autres actifs financiers (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)	20
4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)	20
4.13 Créances d'exploitation (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)	20
4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)	20
4.15 Provisions (IAS 37)	21
4.16 Avantages au personnel (IAS 19)	21
4.17 Passifs financiers (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)	22
4.18 Instruments dérivés (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)	22
4.19 Parties liées (norme IAS 24R)	22
4.20 Revenus et créances	23
4.21 Impôts (IAS 12)	24
4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	24
5. Gestion des risques financiers et opérationnels	25
5.1 Risque de taux d'intérêt	25
5.2 Risque de Liquidité	25
5.3 Risque de Contrepartie	25
5.4 Risques opérationnels	26
6. Notes aux états financiers consolidés	27
6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles	27
6.2 Titres mis en équivalence	28
6.3 Actifs financiers non courants	28
6.4 Autres actifs financiers non courants	29
6.5 Actifs d'impôts différés	29

6.6 Stocks et en-cours	29
6.7 Créances clients	29
6.8 Créances d'impôt	29
6.9 Créances diverses	30
6.10 Actifs financiers courants	30
6.11 Autres actifs financiers courants	30
6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie	30
6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés	31
6.14 Capitaux propres	31
6.15 Provisions non courantes et courantes	31
6.16 Dettes financières non courantes et courantes	31
6.17 Autres passifs financiers non courants	32
6.18 Dérivés	32
6.19 Dettes fournisseurs	34
6.20 Dettes d'impôts	34
6.21 Dettes diverses	35
6.22 Autres produits des activités opérationnelles	35
6.23 Autres charges des activités opérationnelles	35
6.24 Coût de l'endettement brut	35
6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	35
6.26 Charges d'impôts	36
6.27 Part des mises en équivalence	36
7. Autres éléments d'information	36
7.1 Engagements hors bilan	36
7.2 Informations relatives aux contrats de location	37
7.3 Engagement envers le personnel	38
7.4 Effectifs du groupe	38
7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice	39
7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants	39
7.7 Événements post clôture	40

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT	Notes	2018	2017
Revenus locatifs bruts		525.6	521.9
Revenus sur charges locatives récupérables		73.0	74.5
Charges locatives récupérables		-79.9	-82.0
Loyers nets		518.7	514.4
Activité promotion		4.9	13.2
Cout des stocks		-4.0	-12.1
Marge sur promotion		0.9	1.2
Revenus des autres activités		22.1	18.7
Achats consommés		-1.9	-2.0
Maintenance		-54.0	-52.7
Services extérieurs		-57.2	-53.3
Impôts, taxes et versements assimilés		-49.6	-44.6
Charges de personnel, intéressement et participation		-86.8	-78.6
Autres produits des activités opérationnelles	6.22	13.0	12.4
Autres charges des activités opérationnelles	6.23	-17.5	-19.5
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT		287.6	296.0
Plus values de cessions sur immeubles de placement		78.0	106.9
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		365.7	402.9
Amortissements nets de subventions d'investissement		-164.7	-161.6
Provisions nettes sur immobilisations		6.3	0.0
Résultat sur cessions		0.0	0.0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		207.3	241.3
QP de résultat net des sociétés MEE	6.27	12.8	13.4
RESULTAT OPERATIONNEL apres QP MEE		220.2	254.7
Cout de l'endettement brut	6.24	-120.5	-126.3
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	6.25	11.5	17.3
Variation de juste valeur des dérivés		1.3	5.9
Coût de l'endettement net		-107.6	-103.1
Variation de juste valeur des titres non consolidés		9.7	0.0
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		122.2	151.5
Charges d'impôts	6.26	-32.0	-32.9
RÉSULTAT NET		90.2	118.7
Part des minoritaires dans le résultat			
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		90.2	118.7
Résultat par action (€)		10.09 €	13.28 €
Résultat par action après dilution (€)		10.09 €	13.28 €
Autres éléments du Résultat Global	Notes	2018	2017
Résultat net de la période		90.2	118.7
<u>Eléments recyclables en résultat</u>			
Actifs financiers disponibles à la vente		0.0	0.0
Couverture de flux de trésorerie		8.4	71.6
<i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i>		10.8	74.0
<i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i>		-2.4	-2.4
Impôts sur les éléments recyclables en résultat		-2.1	-44.9
<u>Eléments non recyclables en résultat</u>			
Ecarts actuariels sur avantages au personnel		0.8	-0.6
Impôts sur les éléments non recyclables en résultat		-0.2	0.2
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		7.0	26.2
dont transféré dans le résultat net		2.4	2.4
Total du résultat Global pour la période		97.2	144.9
Part des minoritaires		0.0	0.0
Part du Groupe		97.2	144.9

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	Notes	2018	2017
Immobilisations incorporelles	6.1	5.6	5.4
Immobilisations corporelles	6.1	24.3	12.3
Immeubles de placement	6.1	4 950.7	4 864.7
Titres mis en équivalence	6.2	399.9	389.3
Actifs financiers non courants	6.3	422.8	149.4
Dérivés	6.18	463.4	461.6
Autres actifs financiers non courants	6.4	65.4	82.4
Actifs d'impôts différés	6.5	8.2	13.0
ACTIFS NON COURANTS		6 340.2	5 978.0
Stocks et en-cours	6.6	19.6	22.3
Créances clients	6.7	168.9	169.3
Créances d'impôts	6.8	12.4	4.5
Créances diverses	6.9	245.4	343.4
Actifs financiers courants	6.10	107.8	106.3
Autres actifs financiers courants	6.11	0.2	0.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.12	598.4	734.8
ACTIFS COURANTS		1 152.7	1 380.8
Actifs destinés à être cédés	6.13	30.9	2.7
TOTAL DE L'ACTIF		7 523.8	7 361.5
PASSIF	Notes	2018	2017
Capital social		893.4	893.4
Primes		52.1	52.1
Réserves consolidées		1 444.4	1 325.1
Réserves de réévaluation		-190.1	-196.5
Résultat part du groupe		90.2	118.7
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6.14	2 290.0	2 192.8
Intérêts minoritaires			
CAPITAUX PROPRES	6.14	2 290.0	2 192.8
Provisions non courantes	6.15	28.9	29.8
Dettes financières non courantes	6.16	3 512.3	3 484.1
Autres passifs financiers non courants	6.17	210.7	241.8
Dérivés	6.18	739.5	751.7
Passifs d'impôts différés	6.5	0.0	0.0
PASSIFS NON COURANTS		4 491.5	4 507.6
Provisions courantes	6.15	18.1	19.4
Dettes financières courantes	6.16	491.7	430.8
Dettes fournisseurs	6.19	49.8	41.4
Dettes d'impôts	6.20	0.1	0.0
Dettes diverses	6.21	169.9	167.2
PASSIFS COURANTS		729.6	658.7
Passifs destinés à être cédés	6.13	12.6	2.4
TOTAL DU PASSIF		7 523.8	7 361.5

TABLEAU DE TRESORERIE

	2018	2017
RÉSULTAT NET GLOBAL	90.2	118.7
Dotations et reprises sur amortissements et provisions	153.2	162.8
Impact de la juste valeur et du taux effectif	-5.3	1.3
Autres produits et charges calculés	3.7	-4.1
Plus ou moins value de cessions	-82.6	-111.6
Gains ou pertes d'intérêts		
Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-12.8	-13.4
Dividendes reçus	-0.7	-1.4
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables	2.4	2.9
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	148.1	155.3
Coût de l'endettement net	107.9	109.0
Charge d'impôt y compris impôts différés	32.0	32.9
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	288.0	297.2
Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés	-3.5	-3.1
Variation nette des créances clients et dettes	26.6	-7.9
Dette liée aux avantages au personnel	2.6	0.1
Impôts versés	-36.7	-66.8
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a)	277.0	219.5
Décaissements liés aux acquisitions immeubles de placement	-349.9	-313.8
Encaissements sur cessions d'immeubles de placement	126.4	181.6
Décaissements sur acquisitions de titres de participation	-294.9	-76.5
Encaissements sur cessions de titres de participation	0.0	0.0
Incidence des variations de périmètre - Acquisition	0.0	0.0
Incidence des variations de périmètre - Cession	0.0	0.0
Produits et charges liés aux cessions	0.0	0.0
Dividendes reçus	1.5	1.8
Intérêts financiers reçus	8.6	13.5
Encaissements ou décaissements sur autres titres immobilisés	-0.8	-93.8
Encaissements ou décaissements sur créances financières	16.9	20.1
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b)	-492.2	-267.2
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	100.0	100.0
<i>Dont versées par la société mère</i>	<i>100.0</i>	<i>100.0</i>
<i>Dont versées par les minoritaires</i>		
Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières	311.8	284.3
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-184.4	-249.3
Variation des autres passifs financiers	0.0	-0.6
Intérêts financiers bruts versés	-107.6	-113.0
Variation des créances et dettes diverses	2.2	0.3
Dividendes versés		
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c)	122.0	21.7
Reclassement des ICNE sur DAT en équivalents de trésorerie (d)		17.4
Reclassement du poste compte-courant à titres de participation non consolidés (e)	-0.5	
Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c) + (d) + (e)	-93.7	-8.7
Trésorerie nette d'ouverture (A)	542.7	551.4
Trésorerie nette de clôture (B)	449.0	542.7
Variation de la trésorerie nette (1) (II) = (B) - (A)	-93.7	-8.7

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

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Nombre d'actions	Capital social	Prime & réserves consolidées	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 31 décembre 2016	4 934 494	493.4	1 154.6	1 648.0	0.0	1 648.0
Augmentation de capital (1)	4 000 000	400.0		400.0		400.0
Variation de valeur des dérivés (2)			28.3	28.3		28.3
Recyclage en résultat des dérivés restructurés			-1.6	-1.6		-1.6
Ecarts actuariels sur engagements de retraite			-0.6	-0.6		-0.6
Total des variations directement reconnues par réserves			26.1	26.1		26.1
Résultat au 31 décembre 2017			118.7	118.7		118.7
Résultat Global au 31 décembre 2017			144.8	144.8		144.8
Dividendes versés						0.0
Solde au 31 décembre 2017	8 934 494	893.4	1 299.4	2 192.8	0.0	2 192.8
Variation de valeur des dérivés (2)			7.9	7.9		7.9
Recyclage en résultat des dérivés restructurés			-1.6	-1.6		-1.6
Ecarts actuariels sur engagements de retraite			0.6	0.6		0.6
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.1	0.1		0.1
Total des variations directement reconnues par réserves			7.0	7.0		7.0
Résultat au 31 décembre 2018			90.2	90.2		90.2
Résultat Global au 31 décembre 2018			97.2	97.2		97.2
Dividendes versés						0.0
Solde au 31 décembre 2018	8 934 494	893.4	1 396.6	2 290.0	0.0	2 290.0

(1) Augmentation de capital intégralement souscrite par la Caisse des Dépôts et Consignations en 2017, libérée à hauteur de 100 M€ en 2018 (solde de 200 M€)

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

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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

Le groupe CDC Habitat, premier bailleur de France, gère un parc de plus de 495 000 logements dont :

- plus de 87 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire ;
- plus de 191 000 via une détention majoritaire dans ses filiales ESH (Entreprise Sociale pour l'Habitat) portant les logements sociaux, désormais regroupées au sein de CDC Habitat Social ;
- près de 79 000 dans le domaine du logement très-social porté par la filiale ADOMA ;
- près de 72 000 logements gérés par les six Sociétés Immobilières d'Outre-Mer ;
- près de 65 000 dans sa filiale Maisons & Cités acquise en 2018.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2018.

Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 6 mars 2019.

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

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

1.1 Présentation du bilan

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

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

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

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

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

1.2 Présentation du compte de résultat

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

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

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

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

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

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

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

Résultat opérationnel

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

Résultat opérationnel après quote-part des MEE

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

Coût de l'endettement net

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

Le coût de l'endettement brut est constitué :

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

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

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

Variation de juste valeur des titres non consolidés

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

2. Faits marquants

Logement Intermédiaire

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

CDC Habitat entend développer pour son compte 12 000 logements intermédiaires, représentant un investissement de 2,2 Mds €. Par ailleurs, le développement du logement intermédiaire permet à CDC Habitat d'étendre ses mandats de gestion pour compte de tiers au travers des véhicules suivants :

- le Fonds de Logement Intermédiaire « FLI », fonds d'investisseurs privés (dont CDC Habitat détient directement et indirectement 19,14% du capital) avec une capacité d'investissement de 1,7 Mds€, soit près de 10 000 logements. Ce fonds, constitué en 2014, est géré par la société Ampère Gestion – filiale de CDC Habitat à 100% - qui délègue l'asset management et le property management à CDC Habitat ;
- la Société de Logement Intermédiaire « SLI », constituée sous la forme d'un OPCI, gérée pour le compte de l'Etat avec une capacité d'investissement de 2,3 Mds€, soit 13 000 logements. Dans ce fonds lancé en 2015, Ampère Gestion et CDC Habitat ont remporté l'appel d'offres pour le fund et l'asset management. CDC Habitat a également été référencée pour assurer le property management au terme d'un appel d'offres cadre ;
- le lancement en 2018 d'un nouveau fond souscrit par l'ERAFP. Ce fonds d'une capacité d'investissement de 0,2 Mds €, représente une cible de 380 logements intermédiaires et 350 équivalents logements en résidence gérée développés par CDC Habitat ;
- le Fonds de Logement Intermédiaire 2 « FLI 2 », crée en décembre 2018 et géré par Ampère Gestion pour financer la production de plus de 11 000 logements (80 % de logements intermédiaires et 20 % de résidences seniors et étudiantes). Fin 2018, Ampère Gestion a levé plus de 900 M€ auprès de 15 investisseurs institutionnels. Un 2^{ème} closing est prévu sur 2019. L'asset management et le property management a également été attribué à CDC Habitat.

Evolution des participations

Prises de participation

- ADESTIA – filiale à 100 % de CDC Habitat a procédé à une prise de participation à hauteur de 34% dans le capital de Maisons & Cités pour un montant de 150 M€ ;
- CDC Habitat a acquis 20% des parts de l'OPPCI JUNO pour 87 M€.

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

Réorganisation du pôle ESH

- la création d'une filiale ESH unique, CDC Habitat Social (ex OSICA), résultant de la fusion des 13 ESH du Groupe détenues par ADESTIA. CDC Habitat Social devient la 1^{ère} ESH de France avec près de 191 500 logements sociaux gérés ;

L'opération de fusion n'a pas entraîné de modification sur le traitement comptable IFRS, CDC Habitat social étant également une ESH (cf. Périmètre de consolidation 3.3).

Politique de cessions des actifs immobiliers

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

Ressources humaines

En 2018, la politique RH s'est structurée notamment autour des axes suivants :

- l'ouverture d'un double cycle de négociations avec les organisations syndicales afin de :
 - créer une unité économique et sociale commune entre CDC Habitat, CDC Habitat social, le GIE Centre Contact Client et la Société Sainte-Barbe ;
 - mettre en œuvre un statut collectif commun aux personnels du pôle social et du pôle intermédiaire au sein de cette nouvelle UES. Un protocole d'accord a été signé par l'ensemble des organisations syndicales le 19 décembre 2018. Les négociations se poursuivent sur 2019.
- la mise en œuvre d'une gestion prévisionnelle des emplois et des compétences afin, d'une part d'accompagner le projet de transformation de CDC Habitat en sécurisant les parcours professionnels, et d'autre part d'anticiper les besoins pour adapter au mieux les compétences des collaborateurs aux évolutions des métiers de CDC Habitat. A ce titre, CDC Habitat a initié une politique de gestion des Talents avec la formalisation en 2018 d'une matrice « Talents » afin de construire des parcours professionnels et définir des plans de succession.
- la poursuite de l'effort de formation de nos collaborateurs à travers un Plan de Formation axé sur le renforcement des compétences opérationnelles métiers, le développement des compétences managériales et l'appropriation de la transformation digitale. Plus de 3% de la masse salariale, bénéficiant à plus de 70% des collaborateurs, sont ainsi consacrés à la formation.

Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique

CDC Habitat a signé en 2018 avec EDF un cinquième partenariat pour accompagner la réalisation du programme de travaux visant à la maîtrise des consommations d'énergie qu'elle s'est fixée pour son patrimoine. Conclu dans la continuité de la précédente convention, ce nouveau partenariat permet la reconnaissance par le dispositif des Certificats d'Economies d'Energie (CEE) des travaux de rénovation éligibles au programme national qui seront réceptionnés d'ici au 31 mars 2020. L'objectif du Groupe au travers de ce partenariat est de générer 7,5 nouveaux TWhc de CEE dont au moins 6 TWhc de CEE « Précarité ».

Parallèlement, CDC Habitat évalue systématiquement l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie d'une opération avec l'outil *EVE HABITAT*.

Enfin, le Groupe poursuit sa coopération avec *CDC Biodiversité* pour trouver des solutions durables et respectueuses de la biodiversité pour l'entretien des espaces verts et de son patrimoine.

Financements

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 228 M€ de dettes supplémentaires dont 120 M€ de dettes de marché, pour une durée moyenne de 15 années.

Au cours de l'année 2018, CDC Habitat a mis en place un programme d'émission de titres de créances court terme (NEUCP) pour un montant maximum de 300 M€ et un 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.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 854 M€ avec un taux de rendement de 0,87%.

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

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2018 de CDC Habitat et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002.

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

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

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 31 décembre 2018, sont les suivantes :

- IFRS 9 – Instruments financiers
- IFRS 15 - Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients, avec les amendements à IFRS 15 « Clarifications apportées à IFRS 15 »
- Amendements à IFRS 4 - Application d'IFRS 9 avec IFRS 4 « Contrats d'assurance »
- Amendements à IFRS 2 - Classement et évaluation des paiements sur base d'actions
- Améliorations annuelles des IFRS - Cycle 2014-2016 (normes concernées : IFRS 1, 12 et IAS 28)
- Amendements à IAS 40 - Transferts d'immeubles de placement
- IFRIC 22 - Paiements d'avance sur transactions en devises

Les informations communiquées sur les principes comptables et méthodes d'évaluation du groupe CDC Habitat ont été mises à jour (cf. §4 page 15). Elles portent principalement sur :

- les titres non consolidés, les autres actifs financiers, les créances d'exploitation, les instruments dérivés et la trésorerie et équivalents de trésorerie impactés par IFRS 9 ;
- les contrats de construction et les revenus du groupe impactés par IFRS 15 ;
- les immeubles de placement concernés par IAS 40.

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

Texte	Cible	Effet sur le Groupe
Amendements à IFRS 4	Compagnies d'assurance	Sans impact
Amendements à IFRS 2	Entité réalisant des transactions dont le paiement est fondé sur des actions (comme des actions attribuées aux salariés, des options sur actions ou des droits à l'appréciation d'actions)	Sans impact
Améliorations des IFRS - Cycle 2014-2016		
• IFRS 1	Première adoption des normes IFRS	Sans impact
• IFRS 12	Informations à fournir sur les intérêts détenus dans les entités classées comme détenus en vue de la vente (IFRS 5)	Sans impact à ce jour
• IAS 28	Option pour les organismes de capital-risque d'évaluer à la juste valeur par le biais du résultat une participation dans une entreprise associée ou une coentreprise	Sans impact à ce jour
IFRIC 22	Transactions en devises	Sans impact

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

- Les textes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 :
 - Amendement à IFRS 9 : caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative
 - IFRS 16 - Contrats de location
 - Améliorations annuelles (cycle 2015-2017) portant sur :
 - IAS 12 : effets fiscaux des distributions de dividendes ;
 - IAS 23 : précision sur la définition des emprunts spécifiques pour le calcul de l'incorporation des charges financières aux actifs en cours de construction ;
 - IFRS 3 et 11 : réévaluation de l'intérêt antérieur dans les actifs et passifs du partenariat lors de l'acquisition d'un intérêt complémentaire.
 - Amendements à IAS 28 : intérêts à long terme dans les entreprises associées et coentreprises ;
 - Amendements à IAS 19 : modification, réduction ou liquidation de régime ;
 - IFRIC 23 : positions fiscales incertaines.
- Les textes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2020 :
 - Amendement à IFRS 3 : définition d'une entreprise ;
 - Amendements à IAS 1 et IAS 8 : définition du terme « significatif ».
- Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :
 - IFRS 14 : comptes de report réglementaire ;
 - IFRS 17 : contrats d'assurances ;
 - Amendements à IFRS 10 et IAS 28 : ventes ou contributions d'actifs réalisées entre le groupe et les entités mises en équivalence ;
 - Amendements des références au cadre conceptuel dans les normes IFRS.

Sur l'ensemble de ces textes, IFRS 16 a conduit le Groupe à réaliser une étude d'impact sur les états financiers consolidés. Dans la mesure où la majorité des actifs nécessaires à l'exploitation de l'activité du groupe sont comptabilisés au bilan (immeubles de placement, y compris ceux dont le groupe n'est pas propriétaire), IFRS 16 n'a pas d'effet matériel sur les comptes du groupe. En effet, l'évaluation de la dette de loyers et du droit d'utilisation des actifs loués (principalement les locaux d'activité) est non matérielle au regard de nos états financiers.

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 2018, le périmètre de consolidation comprend 6 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique	2018		2017
		Méthode de consolidation	% Intérêts	% Intérêts
CDC Habitat	société mère	IG	100%	100%
Sainte Barbe SAS	filiale	IG	100%	100%
ADOMA SAEM	filiale	MEE	56.44%	56.44%
FLI	filiale	MEE	19.14%	19.14%
Ampere Gestion	filiale	IG	100%	100%
Adestia	filiale	IG	100%	100%

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

Méthode de consolidation ADOMA

Malgré une participation majoritaire dans le capital, 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

- Les ESH sont exclues 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 rémunéré au taux du livret A auquel est ajouté une marge fixe, limitation du prix de cession des titres...). Ainsi, Adestia n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables des ESH via l'usage de son pouvoir et son exposition peu significative aux rendements. Par conséquent, elle ne contrôle pas les ESH au sens de la norme IFRS 10.
- Les SIDOM (Société Immobilière d'Outre-Mer) n'ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.
- L'OPPCI JUNO n'est pas intégré dans le périmètre de consolidation, puisque le Groupe n'exerce aucune influence sur ses activités pertinentes.

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 2018.

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

3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

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

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

3.6 Information sectorielle (IFRS 8)

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

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

Ce secteur d'activité est suivi par le management du groupe CDC HABITAT et le principal décideur opérationnel est le 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 2018, l'impact lié à l'ajustement préconisé par IFRS 13 est non significatif sur les comptes du Groupe et n'a donc pas été comptabilisé.

La hiérarchisation de juste valeur des dérivés est détaillée au §6.18.6.

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, les constructions mises en service depuis 3 ans et moins sont valorisées à la VNC nette de subvention.

Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles

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

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

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

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

4.5 Contrat de location (IAS 17)

Dans le cadre de ses activités, le Groupe utilise des actifs mis à sa disposition ou met des actifs à disposition en vertu de contrats de location. Ces contrats de location font l'objet d'une analyse au regard des situations décrites et indicateurs fournis dans la norme IAS 17 afin de déterminer s'il s'agit de contrats de location simple ou de contrats de location financement.

Les contrats de location financement sont des contrats qui transfèrent la quasi-totalité des risques et avantages de l'actif considéré au preneur. Un contrat de location simple désigne tout contrat autre que location financement. La classification s'opère au commencement du contrat.

Côté preneur – Location financement

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. D'une façon générale, ces contrats font l'objet, à la signature de l'acte, du paiement d'une soulte représentative de la juste valeur de l'actif loué. Ce paiement vaut extinction de la dette financière.

Côté preneur - Location simple

Les paiements effectués sont comptabilisés en charge dans le compte de résultat sur une base linéaire à la durée du contrat de location.

Côté bailleur – Location financement

Les actifs sont comptabilisés comme des autres actifs financiers non courants pour un montant égal à l'investissement net dans le contrat de location. Les produits financiers sont répartis sur la durée du contrat de location sur la base d'un taux de rentabilité périodique constant sur l'en-cours d'investissement net.

Les paiements reçus au titre de la location correspondant à la période sont imputés, à l'exclusion du coût des services, sur l'investissement brut résultant du contrat de location.

Côté bailleur - Location simple

Les actifs sont présentés au bilan du bailleur selon la nature de l'actif.

Les produits locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur la durée ferme du contrat. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée) sont étalés sur la durée ferme du bail.

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 (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)

Sous IAS 39, la variation de juste valeur des titres de participation non consolidés (gains et pertes latents) était comptabilisée en réserves de réévaluation dans les autres éléments du résultat global (OCI), à l'exception des moins-value latente significative et durable qui devaient être comptabilisées en résultat.

A la date de cession, les gains et pertes antérieurs comptabilisés dans les OCI étaient recyclés en résultat.

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

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

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

- pour les sociétés ESH détenues par ADESTIA (cf. § périmètre de consolidation), la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- pour les sociétés SEM de logement social (principalement les SIDOM), si le prix de cession des SEM de logement social n'est pas encadré par le CCH, les restrictions en matière de distribution de dividendes sont identiques à celles des ESH. Ainsi, par analogie, la juste valeur des SEM de logement social peut être appréhendée sur la base de la méthode d'évaluation des ESH présentée supra. Par ailleurs, l'option à la main de CDC Habitat en vue d'une acquisition complémentaire de 22% des SIDOM est assimilée à un dérivé incorporé. Il n'est pas valorisé dans les comptes compte tenu de l'absence de gain identifié à ce stade.
- 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.

4.11 Autres actifs financiers (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)

La classification et l'évaluation de ces actifs financiers au regard d'IAS 39 et IFRS 9 se détaille comme suit :

Nature d'actif	Classification IAS 39	Impact de la variation de la juste valeur	Intentions de gestion IFRS 9	Impact de la variation de la juste valeur
Créances rattachées à des participations	Actifs disponibles à la vente	Coût amorti	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
Prêts aux salariés	Prêts et créances	Coût amorti	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
Dépôts et cautionnements	Prêts et créances	Coût amorti	Collecter les flux de trésorerie	Coût amorti
OPCVM*	Actifs financiers à la JVR	Juste valeur résultat	Collecter les flux de trésorerie	Juste valeur résultat

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

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

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-valeur 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 (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)

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.

Sous IAS 39, les dépréciations étaient déjà 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).

Ainsi, l'entrée en vigueur d'IFRS 9 n'a pas apporté de changement majeur dans le modèle de dépréciation.

4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)

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

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

4.15 Provisions (IAS 37)

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

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

4.16 Avantages au personnel (IAS 19)

Engagements retraite et médailles du travail

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

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

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

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

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

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

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

Participation

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

4.17 Passifs financiers (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)

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).

Le seul changement introduit par IFRS 9 porte sur la comptabilisation des variations de juste valeur résultant du risque de crédit propre à comptabiliser en capitaux propres et non plus en résultat. Cet effet est non matériel pour le groupe (cf. 3.7 page 14)

4.18 Instruments dérivés (IAS 39 jusqu'à 2017 - IFRS 9 en 2018)

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

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

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

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

4.19 Parties liées (norme IAS 24R)

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

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

4.20 Revenus et créances

Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers) – IAS 17

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'IAS 17). Ils sont présentés comme suit :

- Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- Les revenus issus de contrats de location financement (CDC HABITAT en qualité de bailleur) sont décomposés en :
 - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IAS18 ;
 - la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

Activité promotion (contrats de constructions et VEFA) – IAS 11 jusqu'à 2017, IFRS 15 en 2018

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 - IAS 18 jusqu'à 2017, IFRS 15 en 2018

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).

Le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires sous IAS 18 n'a pas été remis en cause avec l'entrée en vigueur d'IFRS 15 dans la mesure où les obligations de performance au sein du contrat sont réalisées à des dates conformes à leur comptabilisation (concomitance entre la reconnaissance des produits et l'engagement des charges).

4.21 Impôts (IAS 12)

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

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

Régime de droit commun

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

Régime fiscal des SEM

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

Impôts différés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Gestion des risques financiers et opérationnels

5.1 Risque de taux d'intérêt

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

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

Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture à 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum à 50%. Le cas échéant pour les prêts qui sont contractés à moyen terme, il peut être décidé de mettre en place des couvertures avec départ décalé.

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

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

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

5.2 Risque de Liquidité

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

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

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

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

5.3 Risque de Contrepartie

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

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

5.4 Risques opérationnels

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

▪ Développement

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

▪ Patrimoine

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

▪ Gestion locative

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

▪ Fiscalité des opérations

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

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

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

6. Notes aux états financiers consolidés

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

VALEUR BRUTE	2018	Entrées	Cessions	Variation subventions	Virement de poste à	2017
Immeubles de placement	6 665.8	342.1	-118.4	-6.8	-41.4	6 490.4
Immobilisations incorporelles	6.6	0.7	-0.7			6.6
Immobilisations corporelles	54.9	3.5	-2.2		10.1	43.5
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	41.7				34.8	6.9
TOTAL VALEURS BRUTES	6 769.1	346.3	-121.3	-6.8	3.5	6 547.4

AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION	2018	Dotations	Reprises	Reprises subventions	Virement de poste à	2017
Immeubles de placement	-1 708.3	-170.4	59.2	11.7	3.7	-1 612.6
Immobilisations incorporelles	-1.1	-0.5	0.7			-1.2
Immobilisations corporelles	-30.7	-1.7	2.2			-31.1
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	-10.8				-6.6	-4.3
TOTAL AMORTISSEMENTS	-1 750.9	-172.6	62.1	11.7	-2.9	-1 649.2
TOTAL DEPRECIATION	-6.8		6.3			-13.1

VALEUR NETTE	2018	Entrées	Sorties	Reprises subventions	Virement de poste à	2017
Immeubles de placement	4 950.7	171.7	-52.9	4.9	-37.7	4 864.7
Immobilisations incorporelles	5.5	0.2			0.0	5.4
Immobilisations corporelles	24.3	1.9			10.1	12.3
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	30.9					2.7
TOTAL VALEURS NETTES	5 011.4	173.7	-52.9	4.9	-27.6	4 885.1

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2018	2017
Valeur comptable nette (1)	4 981.6	4 867.4
Juste valeur (1)	7 541.0	7 337.4
Plus value latente	2 559.4	2 470.0

(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	842 €	8 018 €	4.00%	6.00%	3.75%	7.00%
Province (France sauf IDF)	328 €	3 728 €	4.50%	9.75%	5.10%	10.75%

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

6.2 Titres mis en équivalence

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

	ADOMA		FLI	
Bilan synthétique	2018	2017	2018	2017
Patrimoine immobilier	1 056.8	982.1	804.1	504.2
Autres actifs	329.0	320.0	626.7	785.6
Total actif	1 385.8	1 302.2	1 430.7	1 289.8
Capitaux propres	360.9	339.3	1 024.7	1 033.0
Emprunts	783.9	736.6	202.8	68.2
Autres passifs	241.0	226.2	203.2	188.6
Total passif	1 385.8	1 302.2	1 430.7	1 289.8
Résultat net	22.4	23.5	1.1	0.5
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%
QP de résultat des sociétés MEE	12.6	13.3	0.2	0.1
Capitaux propres	360.9	339.3	1 024.7	1 033.0
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%
Titres des sociétés MEE	203.7	191.5	196.1	197.8
	2018	2017		
TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE	12.8	13.4		
TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE	399.9	389.3		

6.3 Actifs financiers non courants

VALEUR BRUTE	2018	Variation de périmètre	Cession	Acquisition	2017
Titres de participation non consolidés (1)	413.8	0.5	-0.1	263.9	149.6
Réévaluation des titres - IFRS 9	9.0	-0.5		9.5	0.0
TOTAL VALEURS BRUTES	422.8	0.0	-0.1	273.4	149.6
(1) dont +150,2 M€ de prise de participation dans Maisons & Cités, +87,0 M€ pour la souscription de parts dans l'OPPCI JUNO, +9,4 M€ sur les ESH, +16,5 M€ de montée au capital de la SIMKO et 0,8 M€ sur Yespark.					
DEPRECIATION	2018	Variation de périmètre	Reprise	Dotation	2017
Provision sur titres	0.0		0.2		-0.2
TOTAL DEPRECIATION	0.0	0.0	0.2	0.0	-0.2
TOTAL DES VALEURS NETTES	422.8	0.0	0.1	273.4	149.4

6.4 Autres actifs financiers non courants

	2018	2017
Créances rattachées à des participations	38.0	38.0
Prêts à Moyen terme et Long terme	11.3	7.6
Autres créances immobilisées à Long terme	16.1	36.8
TOTAL	65.4	82.4

6.5 Actifs d'impôts différés

	2018	2017
ID / Differences temporaires	9.9	9.7
ID / Couverture des flux de trésorerie	71.8	75.4
ID/ Ecart d'évaluation	-21.5	-24.3
ID / Activation frais acquisition et emprunts	-25.3	-24.8
ID/ JV de la dette	-13.8	-15.5
ID / Autres retraitements IFRS	-12.9	-7.6
Position nette des ID	8.2	13.0
dont Impôts Différés Actif	8.2	13.0
dont Impôts Différés Passif	0.0	0.0

6.6 Stocks et en-cours

	Brut 2018	Dépreciation 2018 (1)	Net 2018	Net 2017
En cours de production - biens immobiliers	20.0	-0.4	19.6	22.3
Produits finis - biens immobiliers	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	20.0	-0.4	19.6	22.3
(1) dont dotation de l'année		-0.2		
(1) dont reprise de l'exercice		0.1		

6.7 Créances clients

	Brut 2018	Dépreciation 2018 (1)	Net 2018	Net 2017
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	3.7		3.7	4.7
Créances locataires	51.4	-14.3	37.1	40.0
Créances sur opérations de promotion	119.0		119.0	119.9
Créances sur gestion pour compte de tiers	9.1		9.1	4.7
TOTAL	183.2	-14.3	168.9	169.3
(1) dont dotation de l'exercice		-2.7		
(1) dont reprise de l'exercice		3.6		

6.8 Créances d'impôt

	2018	2017
Créance d'impôts	12.4	4.5
TOTAL	12.4	4.5

6.9 Créances diverses

	Brut 2018	Dépreciation 2018 (1)	Net 2018	Net 2017
Part non libérée de l'augmentation de capital	200.0		200.0	300.0
Autres créances et factures à établir	5.7	-1.1	4.6	6.1
Subvention d'investissement à recevoir	9.2		9.2	4.9
Créances fiscales	4.0		4.0	4.0
Créances sur cessions d'immeubles	8.4		8.4	2.7
Débiteurs divers	13.8	-1.5	12.3	16.7
Charges constatées d'avance	6.9		6.9	8.9
TOTAL	248.0	-2.6	245.4	343.4
(1) dont dotation de l'exercice		-0.1		
(1) dont reprise de l'exercice		0.5		
(1) dont reclassement vers les titres de participation		0.5		

6.10 Actifs financiers courants

	2018	2017
Titres de créances négociables	106.0	106.0
Réévaluation des actifs financiers courants (ICNE)	1.8	0.3
TOTAL	107.8	106.3

6.11 Autres actifs financiers courants

	2018	2017
Prêts à CT	0.2	0.2
TOTAL	0.2	0.2

6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2018	2017
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice	26.2	9.9
OPCVM et autres placements à CT (<3mois)	457.3	562.1
Banque	114.9	162.8
TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF)	598.4	734.8
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice	100.1	159.2
Découvert bancaire	49.3	32.9
TOTAL trésorerie (PASSIF)	149.4	192.1
TRESORERIE NETTE	449.0	542.7

6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés

	2018	2017
Immeubles de placement destinés à être cédés	41.8	7.0
Subventions d'investissement	0.0	0.0
Amortissement	-10.9	-4.3
Provisions	0.0	0.0
TOTAL Actifs destinés à être cédés	30.9	2.7
Emprunts / actifs destinés à être cédés	12.6	2.4
TOTAL Passifs destinés à être cédés	12.6	2.4

6.14 Capitaux propres

Les informations sont fournies dans le tableau « TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

6.15 Provisions non courantes et courantes

PROVISIONS NON COURANTES

	2018	Dotations	Reprises	Virement de poste à poste	2017
Indemnités départ en retraite	23.4	2.2	-2.1		23.3
Médailles de travail et autres avantages	2.6				2.6
Autres charges de personnel	0.4	0.1	-1.5		1.8
Risques non courants	2.5	0.6	-0.1		2.0
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	28.9	2.8	-3.7	0.0	29.8

PROVISIONS COURANTES

	2018	Dotations	Reprises	Virement de poste à poste	2017
Risques sur Immeuble de placement	8.0	1.5	-0.3		6.8
Risques courants	10.1	0.6	-3.1		12.6
TOTAL PROVISIONS COURANTES	18.1	2.1	-3.3	0.0	19.4

6.16 Dettes financières non courantes et courantes

6.16.1 Dettes financières nettes

	Montant contractuel	Réévaluation Juste valeur	2018	2017
Dettes financières non courantes	3 588.5	-76.1	3 512.3	3 484.1
Dettes financières courantes	493.0	-1.3	491.7	430.8
Dettes financières brutes	4 081.5	-77.4	4 004.1	3 914.9
Actifs financiers courants	106.0	1.8	107.8	106.3
Autres actifs financiers courants	0.2		0.2	0.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	596.7	1.7	598.4	734.8
Dettes financières nettes	3 378.6	-80.9	3 297.7	3 073.5

6.16.2 Echéance des dettes financières

	< 1 an	> 1 an	2018	2017
Emprunts auprès des établissements de crédit		3 284.1	3 284.1	3 264.6
Autres emprunts et dettes assimilées		228.2	228.2	219.6
Dettes financières non courantes	0.0	3 512.3	3 512.3	3 484.1
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	329.7		329.7	224.4
Autres emprunts et dettes assimilées	12.6		12.6	14.2
Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice	100.1		100.1	159.2
Banques (soldes créditeurs)	49.3		49.3	32.9
Dettes financières courantes	491.7	0.0	491.7	430.8
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	491.7	3 512.3	4 004.1	3 914.9
(1) dont intérêts courus non échus			63.7	57.8

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

	2018	Flux de trésorerie	Variations non cash			2017
			Transfert	Frais d'emprunts activés	Juste valeur	
Dettes financières non courantes	3 512.3	31.7	-12.3	-0.3	9.0	3 484.1
Dettes financières courantes (1)	342.3	101.6	2.1			238.7
Passifs destinés à être cédés	12.6		10.2			2.4
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	3 867.3	133.3	0.0	-0.3	9.0	3 725.2
(1) hors comptes courants de 100.1 M€ et découverts bancaires de 49.3 M€ en 2018 (159.2 M€ et 32.9 M€ pour 2017)						
Sommes reçues des actionnaires		100.0				
Variation des dépôts et cautionnements reçus		0.0				
Variation des débiteurs et créditeurs divers		2.2				
Intérêts financiers bruts versés hors intérêts courus		-113.5				
TOTAL FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS		122.0				

6.17 Autres passifs financiers non courants

	2018	2017
Dépôts et cautionnements reçus	29.9	29.8
Titres_capital non appelé, non versé	140.4	171.4
Autres dettes et produits constatés d'avance	40.5	40.6
Autres passifs financiers non courants	210.7	241.8

6.18 Dérivés

6.18.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

	2018	2017
Pôle consolidé hors filiales ESH position nette	-276.2	-290.1
Dérivés actifs	8.4	9.4
Dérivés passifs	284.5	299.5
Pôle filiales ESH position nette des opérations pour compte	0.0	0.0
Dérivés actifs	455.0	452.3
Dérivés passifs	455.0	452.3
Groupe consolidé position nette	-276.2	-290.1
Dérivés actifs	463.4	461.6
Dérivés passifs	739.5	751.7

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

	Var JV 2018 par capitaux propres	Var JV 2018 par résultat	2018	2017
Swap de taux qualifiés de couverture (1)	12.6		12.6	72.7
Swap de taux non qualifiés de couverture		1.3	1.3	3.4
Total Instruments financiers	12.6	1.3	13.9	76.1

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

6.18.3 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2018	2017
Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre					
Swaps payeurs taux fixes	113.9	331.3	1 221.4	1 666.6	1 750.3
Options de taux	3.5	13.5	3.2	20.2	23.7
Swaps variables contre taux variable	240.0	90.0	193.0	523.0	523.0
Total	357.4	434.8	1 417.6	2 209.8	2 297.0
Portefeuille Dérivés à effet différé					
Swaps payeurs taux fixes				0.0	0.0
Total	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	357.4	434.8	1 417.6	2 209.8	2 297.0

6.18.4 Analyse de la dette après affectation des couvertures

	Classification de la dette		2018
	taux fixe	taux variable	
Emprunts (hors IFRS 5)	1 678.0	1 914.3	3 592.3
Dettes sans intérêts	240.8		240.8
Crédit-bail	26.7		26.7
Frais d'emprunts activés	-5.1		-5.1
Convention de trésorerie Groupe_position créditrice		100.1	100.1
Banque (découverts)		49.3	49.3
TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION DES COUVERTURES	1 940.4	2 063.7	4 004.1
Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts)	1 298.7	-1 298.7	0.0
Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts)	268.0	-268.0	0.0
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	3 507.1	497.0	4 004.1
Dépôts à terme et autres placements	534.2	31.1	565.3
Convention de trésorerie Groupe_position débitrice		26.2	26.2
Banques		114.9	114.9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE	534.2	172.2	706.4
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	2 972.9	324.8	3 297.7

6.18.5 Comptabilisation des actifs et passifs financiers

	Note	Classification	Valeur comptable 2018	Juste valeur
Actifs financiers non courants	6.3	Juste valeur par résultat	422.0	422.0
		Juste valeur capitaux propres non recyclables	0.8	0.8
Autres actifs financiers non courants	6.4	Coût amorti	65.4	65.4
Instruments dérivés non courants Groupe (1)	6.18	Couverture de flux de trésorerie	8.4	8.4
Autres créances	6.7 à 6.9	Coût amorti	426.7	426.7
Actifs financiers courants	6.7 à 6.9	Juste valeur par résultat	107.8	107.8
Autres actifs financiers courants	6.11	Coût amorti	0.2	0.2
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.12	Juste valeur par résultat / coût amorti	598.4	598.4
TOTAL ACTIFS FINANCIERS			1 629.7	1 629.7
Dettes financières non courantes	6.16	Coût amorti	3 512.3	3 512.3
Autres passifs financiers non courants	6.17	Coût amorti	210.7	210.7
Instruments dérivés non courants Groupe (1)	6.2	Couverture de flux de trésorerie	284.5	284.5
Dettes financières courantes	6.16	Coût amorti	491.7	491.7
Autres passifs	6.19 à 6.21	Coût amorti	219.8	219.8
TOTAL PASSIFS FINANCIERS			6 235.6	6 235.6

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

6.18.6 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

	2018			2017		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Bilan Actif						
Titres disponibles à la vente			422.8			149.4
Instruments dérivés		463.4			461.6	
Autres actifs financiers courants	107.8			106.3		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	31.1			72.1		
Bilan Passif						
Instruments dérivés		739.5			751.7	

6.19 Dettes fournisseurs

	2018	2017
Dettes fournisseurs	8.1	5.9
Dettes fournisseurs - Factures non parvenues	30.4	25.7
Clients - avances et acomptes reçus	11.3	9.8
TOTAL DETTES FOURNISSEURS	49.8	41.4

6.20 Dettes d'impôts

	2018	2017
Dettes d'impôts	0.1	0.0
TOTAL	0.1	0.0

6.21 Dettes diverses

	2018	2017
Dettes fiscales et sociales	72.1	63.3
Dettes fournisseurs d'immobilisations	51.9	62.0
Crediteurs divers	19.5	22.7
Produits constatés d'avance	26.4	19.2
TOTAL	169.9	167.2

6.22 Autres produits des activités opérationnelles

	2018	2017
Autres produits des activités opérationnelles	7.7	6.1
Reprise de provisions sur créances	4.1	4.1
Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles	1.2	2.3
TOTAL	13.0	12.4

6.23 Autres charges des activités opérationnelles

	2018	2017
Redevances pour concessions, brevets	-1.8	-1.9
Autres charges des activités opérationnelles	-12.9	-10.8
Dotation aux provisions sur créances	-2.8	-4.8
Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles	0.0	-2.1
TOTAL	-17.5	-19.5

6.24 Coût de l'endettement brut

	2018	2017
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	-114.9	-119.1
Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels	-9.0	-7.2
Recyclage des dérivés restructurés en résultat	2.4	
Autres produits endettements brut	1.0	
TOTAL	-120.5	-126.3

6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	2018	2017
Revenus sur VMP de moins de 3 mois	6.4	13.5
Plus et moins values sur cession de VMP	-0.8	0.7
Charges financières sur convention de trésorerie	-0.7	-1.0
Produits financiers sur convention de trésorerie	4.2	2.3
Dividendes reçus et quote part positive sur sociétés en participation	1.5	1.8
Variation juste valeur des actifs financiers courants et équivalents de trésorerie	0.9	0.0
TOTAL	11.5	17.3

6.26 Charges d'impôts

	2018	2017
Impôt sur les bénéfices	-29.8	-51.4
Impôt différés / résultat	-2.2	18.5
TOTAL	-32.0	-32.9

Preuve d'impôt

	2018	2017
Résultat net	90.2	118.6
Impôt exigible	-29.8	-51.4
Impôt différé	-2.2	18.5
Résultat avant impôt	122.3	151.5
Quote part de résultat des MEE	12.8	13.4
Résultat avant impôt et MEE	109.4	138.1
Is théorique (1)	-37.7	-47.6
Différences permanentes non déductibles	4.4	-0.4
Report variable	0.0	12.0
Autres	1.2	3.0
Impôt réel	-32.0	-32.9

(1) taux IS théorique 34,43% en 2018 sans changement par rapport à 2017

6.27 Part des mises en équivalence

	2018	2017
Résultat des sociétés mises en équivalence	12.8	13.4
Reprises des écarts d'acquisition négatif des MEE		
TOTAL	12.8	13.4

7. Autres éléments d'information

7.1 Engagements hors bilan

	2018	2017
Engagements donnés	1 481.2	1 320.1
Avals et cautions donnés	422.0	434.5
Titres donnés en nantissement de dettes	0.0	0.0
Engagements pour acquisition VEFA	579.3	359.6
Sûretés réelles et promesses hypothécaires	375.8	416.7
Autres engagements donnés	104.1	109.3
Engagements reçus	839.3	852.3
Avals et cautions reçus	212.9	226.1
Contrat de financement	620.0	620.0
Cautions bancaires sur marché de construction	6.5	6.2

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	12 ans, renouvelable 6 ans
Bail Ecole Polytechnique (mise en location par le Groupe)	Non renouvelable	Indice de révision des loyers (IRL)	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Loyers minimaux (1)

	2018	2017
Perçus au titre de l'exercice	127.3	121.6
A recevoir à moins d'un an	121.0	110.4
A recevoir entre 1 et 5 ans	415.2	362.1
A recevoir à plus de 5 ans	231.6	234.0
TOTAL	895.1	828.1

(1) Hors locaux d'habitation

7.2.2 Contrats de locations simples et financement (côté preneur)

Typologie des baux

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

Valeur comptable nette des immeubles

	2018	2017
Bail type Gendarmerie	612.7	621.2
Bail Ecole Polytechnique	28.1	29.9
Bail Immobilier Public	68.7	59.9
Total	709.6	711.0

7.3 Engagement envers le personnel

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

Variation de la dette actuarielle

	2018	2017
Dette actuarielle à l'ouverture	23.3	21.9
Coûts des services rendus de l'exercice	1.9	1.6
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
Prestations versées	-1.3	-1.2
Gains/pertes actuariels de l'exercice	-0.8	0.6
Effets des variations de périmètre & autres	0.0	0.0
Dette actuarielle à la clôture	23.4	23.3

Détail de la charge comptabilisée au résultat

	2018	2017
Coûts des services rendus de l'exercice	1.9	1.6
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
TOTAL	2.2	1.9

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 1,42% à la clôture 2018. La sensibilité de cet engagement, dans l'hypothèse d'une variation des paramètres d'actualisation s'établit à :

Paramètres	Variation +/- Engagement		écart (M€)	écart (en %)
	0,5%	IDR		
Taux actualisation	-0.5	24.9	-1.6	-6.4%
Taux actualisation	0.5	22.0	1.4	6.3%
Taux de rotation	-0.5	24.7	-1.4	-5.5%
Taux de rotation	0.5	21.9	1.4	6.6%
Taux de revalorisation	-0.5	22.0	1.4	6.3%
Taux de revalorisation	0.5	24.9	-1.6	-6.3%

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 2,6 M€ au 31 décembre 2018 (cf. 6.15 Provisions non courantes et courantes).

7.4 Effectifs du groupe

	2018	2017
Cadres	744	697
Non cadres	914	936
TOTAL	1 658	1 633

7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

	2018	2017
Mazars	0.3	0.3
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Autres cabinets		
Missions légales	0.5	0.5
Mazars		
PricewaterHouseCoopers Audit		
Autres cabinets		
Services autres que la certification des comptes	0.0	0.0
TOTAL	0.5	0.5

7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants

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

7.6.1 Relations avec la société mère

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

	2018	2017
Capital souscrit non appelé	200.0	300.0
Banques	3.6	3.7
Emprunts Caisse des dépôts et Consignations	-21.4	-25.2
Résultat d'exploitation	0.8	0.9
Résultat financier	0.0	0.0
Avals et cautions donnés	-53.2	-59.5
Avals et cautions reçus	106.9	113.9
RELATIONS AVEC LA CDC BILAN (1)	182.2	278.5
RELATIONS AVEC LA CDC RESULTAT (2)	0.9	0.9
RELATIONS AVEC LA CDC ENGAGEMENT HORS BILAN (3)	53.7	54.4

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

7.6.2 Relations avec les sociétés consolidées

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

	2018	2017
Créances rattachées à des participations	4.4	4.8
Convention de trésorerie Actif	0.0	0.0
Convention de trésorerie passif	-63.4	-77.4
Créances diverses	4.5	6.6
Autres passifs financiers non courant	-2.3	-2.3
Dettes diverses	-1.7	-1.6
Résultat d'exploitation	-7.7	-5.8
Résultat financier net sur convention de trésorerie	0.0	-0.3
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES BILAN (1)	-58.4	-69.9
RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES RESULTAT (2)	-7.7	-6.1

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

7.6.3 Relations avec les ESH

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

	2018	2017
Convention de trésorerie Groupe_Actif	0.3	3.4
convention de trésorerie Groupe_Passif	-26.8	-57.5
Résultat financier net sur convention de trésorerie	0.4	-0.2
Instruments financiers dérivés_Actif	455.0	452.3
Instruments financiers dérivés_Passif	-455.0	-452.3
RELATIONS AVEC LES ESH BILAN (1)	-26.5	-54.2
RELATIONS AVEC LES ESH COMPTE DE RESULTAT (2)	0.4	-0.2

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

7.6.4 Rémunération des dirigeants

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

	2018	2017
REMUNERATIONS DES ORGANES DE DIRECTION (TOTAL)	1.4	1.3
Avantages à court terme	1.4	1.3
Avantages postérieurs à l'emploi		
Autres avantages à long terme		
Indemnité de fin de contrat		
REMUNERATIONS DES ORGANES D'ADMINISTRATION (TOTAL)	0.1	0.1
Jetons de présence	0.1	0.1

7.7 Evénements post clôture

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