



RAPPORT FINANCIER 2021

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

SYNTHÈSE

GROUPE

Plan de relance VEFA 40 000 et appel à projets 30 000 logements sociaux

Le Groupe a poursuivi ses investissements dans le cadre du plan de relance VEFA 40 000 avec 11 118 logements lancés sur l'année 2021 au titre de ce plan, portant le total à 21 611 logements lancés depuis le début du programme.

Le Groupe a lancé en début d'année 2021 un appel à projets visant à engager la construction de 30 000 logements locatifs sociaux sur deux années.

À fin 2021, les opérations validées par CDC Habitat et les organismes de logement sociaux partenaires représentent un potentiel de construction de 18 900 logements sociaux ; par ailleurs le nombre d'agréments 2021 s'élève à 12 849 logements.

Partenaires

En 2021, CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur social en concluant de nouveaux accords de partenariats et des prises de participation dans des opérateurs du secteur. Fin 2021, 35 partenariats ont été signés (dont 11 en 2021), avec des opérateurs représentant plus de 296 000 logements, pour une enveloppe prévisionnelle de 436 M€ (dont 270 M€ engagés). Cette démarche se poursuivra en 2022.

Accompagnement des copropriétés dégradées

En cumulé, depuis le lancement des dispositifs de portage en copropriété, 309 logements ont été acquis, dont 193 en 2021. Fin 2021, une vingtaine de conventions d'urgence sont signées, représentant un portage de plus de 1 100 logements. CDC Habitat Action Copropriétés est engagé sur 2 concessions d'aménagement (Marseille Parc Corot et Saint-Etienne du Rouvray).

Élaboration du projet stratégique 2026 du Groupe

- Le projet stratégique 2026 est articulé autour des parties prenantes du Groupe (Société, Clients, Territoires, Partenaires, Collaborateurs) et vise à renforcer le positionnement d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public du groupe CDC Habitat.
- Déclinaison en Projets de territoires intégrant le développement, les interventions sur le parc, et les engagements sociaux et environnementaux.
- Actualisation de la démarche RSE du Groupe.

Lancement du projet d'évolution de l'organisation territoriale

Création d'agences mixtes à mi-2022 (hors Île-de-France), gérant à la fois le locatif social, le locatif intermédiaire, et le locatif libre, permettant d'adresser l'ensemble du parcours résidentiel et des problématiques de l'habitat pour nos partenaires collectivités.

Des engagements tenus en faveur de la Stratégie Nationale Bas Carbone

La consommation énergétique du parc a été ramenée à 137 Kwhep/m²/an ; 0,8 % du parc en étiquette F ou G reste à traiter ; une compensation de 30 000 m² auprès de CDC Biodiversité dans le cadre du programme Nature 2050 a été effectuée.

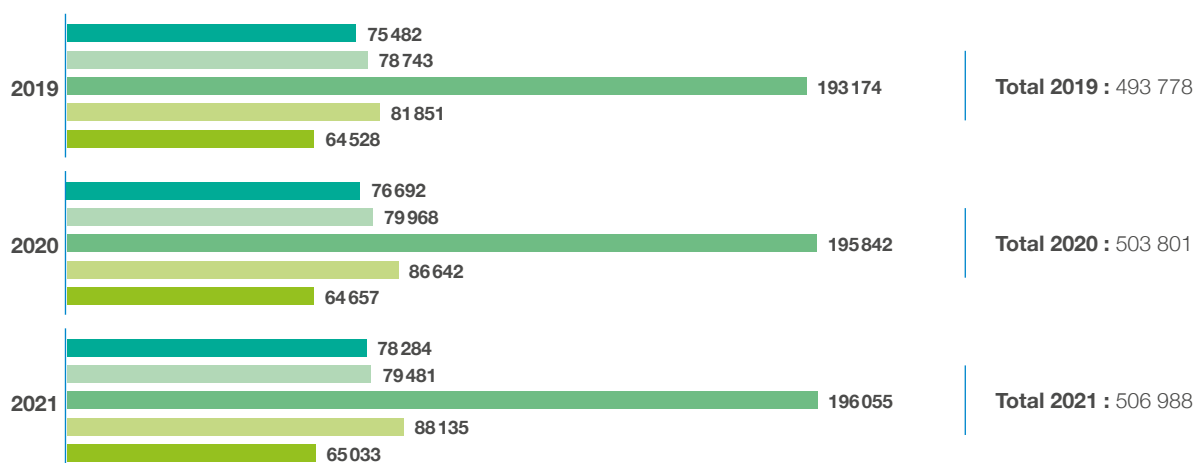
L'AUGMENTATION DU PARC

En 2021, le parc détenu du groupe CDC Habitat augmente de 0,6 % (+3 187 logements) et le parc géré progresse de 1,3 % sur la période (+6 636 logements), sous l'effet de :

- la livraison de 17 394 logements y compris les acquisitions et les logements en accession ;
- la cession de 3 582 logements (hors promotion) ;
- la démolition de 4 663 logements essentiellement sur Adoma pour 3 871 logements ;
- la fin de baux emphytéotiques ou à construction pour 784 logements ;
- le transfert vers des gestionnaires externes de 579 logements ;
- des mouvements divers de -1 150 logements essentiellement sur CDC Habitat social suite à la cession de foyers en bail emphytéotique.

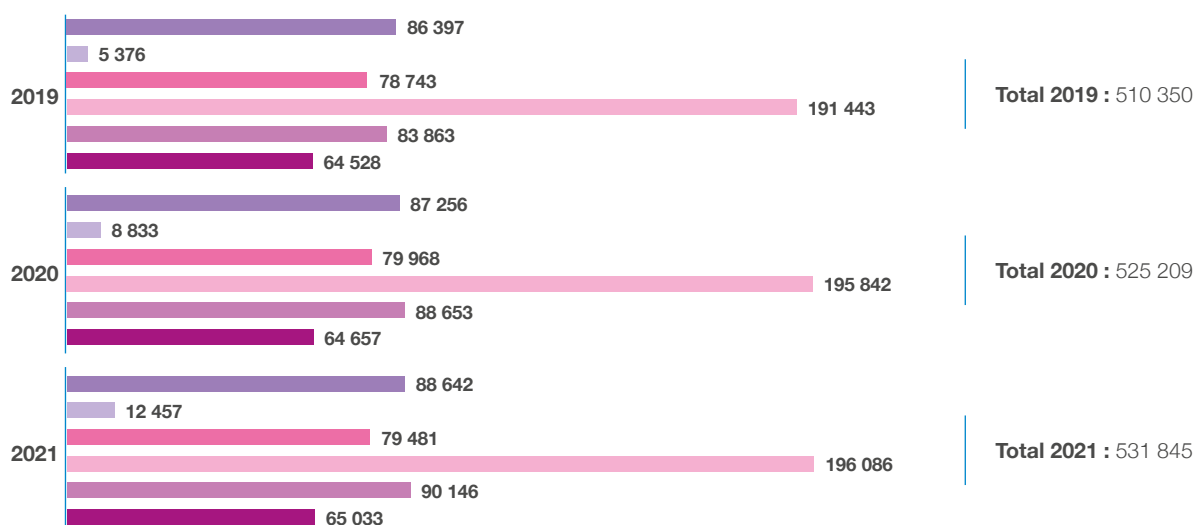
Évolution du parc détenu en nombre de logements

■ CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action copropriétés ■ Adoma
■ Pôle Social ■ SIDOM ■ Maisons & Cités



Évolution du parc géré en nombre de logements

■ CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action copropriétés
■ Fonds gérés ■ Adoma ■ Pôle Social ■ SIDOM ■ Maisons & Cités



ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

Les produits nets progressent de +3,0 % pour atteindre 2 739,5 M€ en 2021.

Sur les **comptes consolidés**, les produits nets s'établissent à 597,8 M€ en hausse de +4,8 % par rapport à 2020 (+27,5 M€) :

- les revenus locatifs bruts sont en hausse de 22,0 M€ (+4,0 %) sous l'effet notamment en année pleine des logements acquis courant 2020 (+14,5 M€), des nouvelles livraisons (+14,1 M€), minorés de la baisse de loyers sur les logements vendus (-10,0 M€) ;
- les revenus des autres activités sont en hausse de 5,2 M€ (+17,7 %) et s'établissent à 34,6 M€ du fait de la montée en puissance de l'activité de gestion pour compte de tiers.

Sur le **pôle social**, les produits nets s'élèvent à 917,5 M€ et augmentent de 2,9 % (+25,6 M€) du fait des effets combinés de :

- la hausse de 20,5 M€ des produits nets dont 26,3 M€ liés aux acquisitions et constructions neuves, 3,2 M€ sur le parc constant, -9,0 M€ suite aux ventes de patrimoine ;
- la baisse de la perte sur charges récupérables (2,9 M€) et de la perte sur créances (1,9 M€).

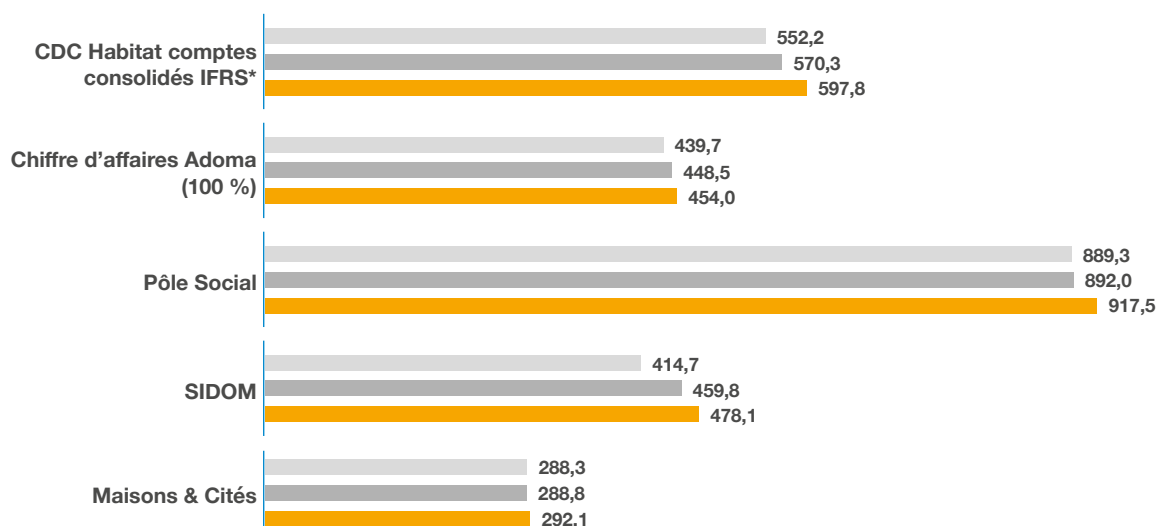
Sur les **SIDOM**, les produits sont en hausse de 18,3 M€ à 478,1 M€ du fait de la progression des loyers de 17,7 M€ (dont +13,1 M€ liés aux livraisons, +2,3 M€ de réduction de la vacance, suite à la baisse de la perte sur créances (+1,7 M€) et à la hausse de la perte sur charges récupérables (-1,3 M€).

Maisons & Cités génère 292,1 M€ de produits nets, stables par rapport à 2020 (+1,1 %).

Adoma dégage un chiffre d'affaires de 454,0 M€ en 2021, en augmentation de +1,2 %.

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

■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



*CDC Habitat comptes consolidés : comptabilité en norme IFRS.
Pour les autres entités : comptabilité en norme française.

UN EFFORT D'INVESTISSEMENT IMPORTANT

Investissements à l'ordre de service (OS) par structure
Groupe CDC Habitat (en M€)

	REEL 2019	REEL 2020	REEL 2021	Cumul 2019/2021
INVESTISSEMENT EN DÉVELOPPEMENT (EN M€)				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	961,5	2 742,5	1 596,0	5 299,9
Fonds gérés	748,1	1 316,3	1 354,3	3 418,7
Adoma	258,6	196,9	206,2	661,6
Pôle Social	698,5	477,4	646,1	1 821,9
SIDOM	411,1	349,9	568,0	1 328,9
Maisons & Cités	57,4	92,7	117,0	267,1
Total Groupe CDC Habitat	3 135,1	5 175,6	4 487,5	12 798,1
INVESTISSEMENT EN TRAVAUX SUR LE PARC EXISTANT (EN M€)				
CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés	67,1	66,8	93,3	227,2
Adoma	44,6	31,2	32,8	108,6
Pôle Social	181,3	144,9	160,8	486,9
SIDOM	113,5	88,3	120,4	322,2
Maisons & Cités	116,8	193,5	292,3	602,6
Total Groupe CDC Habitat	523,3	524,7	699,5	1 747,5
TOTAL INVESTISSEMENT A L'OS				
CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés	1 028,6	2 809,3	1 689,3	5 527,1
Fonds gérés	748,1	1 316,3	1 354,3	3 418,7
Adoma	303,2	228,1	239,0	770,2
Pôle Social	879,7	622,3	806,8	2 308,8
SIDOM	524,6	438,2	688,3	1 651,1
Maisons & Cités	174,2	286,1	409,3	869,6
Total Groupe CDC Habitat	3 658,4	5 700,3	5 187,0	14 545,6

UNE GESTION PERFORMANTE

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

- la vacance à la relocation du Groupe augmente à 1,87 % (+0,24 point) contre 1,63 % en 2020. La hausse est davantage marquée sur le Pôle Consolidé (en lien avec les importantes livraisons) et sur Maisons & Cités ;
- les mesures de suivi et d'accompagnement mises en place au sein du Groupe permettent de maintenir le taux d'impayés du Groupe à un niveau très bas ;
- le ratio de coûts de gestion s'établit à 27,8 % des produits nets en moyenne sur le Groupe ;
- les dépenses de maintenance représentent 11,2 % des produits nets du Groupe (+0,6 point) avec un plafond de 15,6 % chez Adoma. En moyenne 557 €/logement ont été réalisés en 2021 en maintenance courante au sein du Groupe. Proportionnellement aux produits nets, les ratios du pôle très social sont plus élevés du fait des particularités du parc concerné ;
- le ratio d'EBOC/EBE rapporté aux produits nets s'établit en moyenne à 46 % des produits nets à fin 2021, avec des fortes disparités entre entités ;
- le ratio de dette nette/produits est stable sur l'ensemble des entités du Groupe. Il demeure à un niveau bas pour Adoma.

Données opérationnelles

	GROUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	Pôle Social	Adoma	SIDOM	Maisons & Cités
GESTION LOCATIVE						
Taux de vacance moyenne relouable	1,87 %	3,20 %	1,77 %	1,16 %	1,41 %	1,14 %
Rappel 2020	1,63 %	2,69 %	1,71 %	1,01 %	1,63 %	0,76 %
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	1,37 %	2,29 %	1,13 %	nd	nd	0,66 %
Rappel 2020	1,14 %	1,83 %	1,11 %	nd	nd	0,31 %
Taux d'impayés	1,5 %	1,2 %	1,0 %	1,5 %	2,4 %	1,3 %
Rappel 2020	1,6 %	1,2 %	1,1 %	1,6 %	2,4 %	1,5 %
COÛTS DE GESTION (EN % DES PRODUITS NETS)	27,8 %	32,5 %	26,1 %	33,5 %	24,0 %	25,2 %
Rappel 2019	26,0 %	27,3 %	25,0 %	32,0 %	24,6 %	23,3 %
GESTION PATRIMONIALE						
Maintenance / en € par équivalent logement	557 €	631 €	545 €	473 €	590 €	558 €
Rappel 2020	530 €	609 €	505 €	479 €	588 €	488 €
Maintenance / en % des produits nets	11,2 %	9,1 %	11,1 %	15,6 %	10,8 %	12,3 %
Rappel 2020	10,6 %	9,0 %	9,9 %	15,7 %	11,0 %	10,8 %

Données financières

	GROUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	Pôle Social	Adoma	SIDOM	Maisons & Cités
COMPTE DE RÉSULTAT						
Produits nets ou CA (Adoma)	2 739,5	597,8	917,5	454,0	478,1	292,1
Rappel 2020	2 659,3	570,3	892,0	448,5	459,8	288,8
EBOC ou EBE / produits nets*	46,0 %	47,1 %	49,5 %	24,3 %	54,5 %	52,7 %
Rappel 2020	48,9 %	55,3 %	51,5 %	25,3 %	54,0 %	56,5 %
PVC / RAI**	70,2 %	78,8 %	93,5 %	22,4 %	26,6 %	67,8 %
Rappel 2020	57,8 %	63,4 %	78,1 %	35,8 %	28,2 %	39,6 %
PVC / EBOC ou EBE	23,8 %	55,0 %	23,0 %	5,0 %	7,1 %	10,9 %
Rappel 2020	20,3 %	34,5 %	22,6 %	15,0 %	8,0 %	8,5 %
CASH FLOW BRUT/INV (TEG)	21,7 %	22,2 %	16,1 %	40,1 %	22,2 %	33,6 %
Rappel 2020	28,6 %	6,6 %	26,5 %	62,4 %	27,0 %	30,2 %
DETTE NETTE/PRODUITS NETS	8,0	9,0	8,3	3,4	8,6	7,2
Rappel 2020	7,2	7,8	7,9	3,2	8,8	4,5
GEARING (DETTE NETTE/CAPITAUX PROPRES)	1,6	1,2	2,4	0,8	1,5	1,9
Rappel 2020	1,4	1,0	1,7	0,8	1,7	1,2
LTV (LOAN TO VALUE)	-	44,0 %	39,3 %	nc	nc	nc
Rappel 2020	-	42,9 %	40,1 %	nc	nc	nc
ANNUITÉS/PRODUITS NETS	41,1 %	48,2 %	48,9 %	17,9 %	32,1 %	36,5 %
Rappel 2020	41,2 %	48,0 %	49,6 %	17,2 %	30,9 %	39,1 %

* Pour CDC Habitat comptes consolidés : EBOC hors promotion / (loyers nets + revenus des autres activités) ; Autres : EBE/PN

** Pour CDC Habitat comptes consolidés : PVC/RAI (retraité des provisions pour Swap)

CDC HABITAT
LOGEMENT
INTERMÉDIAIRE
(COMPTES
CONSOLIDÉS)

LE COMPTE DE RÉSULTAT

NOTATION DE CRÉDIT

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

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

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

- CDC Habitat, la SAS Sainte-Barbe, AMPERE et Adestia, consolidées en intégration globale ;
- Adoma (taux de détention : 56,44 %) et FLI (taux de détention : 19,14 %) consolidées par mise en équivalence.

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

Faits marquants et contexte économique :

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

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

- transfert à la SCI Lamartine et à la SCI Milly d'un portefeuille d'actifs existants ;
- apport des parts sociales de la SCI Milly détenue à 99,99 % à la SCI Lamartine.

Pour rappel, les SCI Lamartine et Milly sont des sociétés non consolidées compte tenu de leurs caractères non matériels dans les états financiers consolidés de CDC Habitat à fin décembre 2021. À fin 2021, 1 070 M€ d'actifs et 572 M€ de passifs ont été reclassés en actifs et passifs destinés à être cédés.

■ Plan de relance VEFA 40 000

CDC Habitat a poursuivi ses investissements dans le cadre du plan de relance VEFA 40 000 sur l'année 2021 avec 5 338 logements mis en chantier, soit un total de 13 190 logements lancés depuis le printemps 2020.

■ Soutien actionnarial CDC

- Augmentation de capital 2020 : en 2020, la CDC avait procédé à une augmentation de capital de 1,23 Md€ en faveur de CDC Habitat afin d'accompagner ses actions de soutien au secteur du logement (plan 40 000 VEFA, soutien OLS). À fin 2021, 849 M€ ont été libérés, dont 369 M€ sur 2021. Le solde résiduel de 381 M€ a été libéré en février 2022.
- Augmentation de capital 2022 : une augmentation de capital complémentaire de 140 M€ pour soutenir le secteur du logement social (CDC Habitat social et partenaires) a été validée par la CDC au printemps 2021 et doit être souscrite sur 2022.
- Versement de dividendes : l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de CDC Habitat du 15 décembre 2021 a décidé d'un versement d'un dividende exceptionnel par prélèvement de réserves d'un montant de 50 M€.

■ CEGELOG

Le groupement conduit par la CDC et CDC Habitat pour la réponse à l'appel d'offres relatif à la concession de la gestion des logements du Ministère de la Défense (CEGELOG), n'a pas été retenu. CDC Habitat prépare donc la phase de réversibilité afin de transférer la gestion de ces logements au concessionnaire désigné à la fin de l'exercice 2022 (près de 8 800 logements gérés fin 2021).

■ Création d'une direction de la transformation numérique et d'une mission innovation

Accélération de la transformation numérique, dans les différents champs : clients, développement, exploitation-maintenance du patrimoine, processus métiers.

COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat consolidé 2021 s'établit à 151,5 M€, contre 133,3 M€ en 2020.

Les produits nets hors promotion (loyers nets + revenus des autres activités) sont en hausse à 597,8 M€ (+27,5 M€), grâce à la progression des revenus locatifs bruts (+22,0 M€) et des revenus des autres activités (+5,2 M€).

S'élevant à 316,1 M€, les **charges d'exploitation** augmentent de 61,4 M€. Cette variation s'explique principalement par la hausse des autres charges opérationnelles de 23,9 M€ et des achats consommés et services extérieurs de 25,5 M€ (hausse des recrutements et des prestations des groupements d'intérêt économique (GIE), des honoraires divers sous l'effet de projets structurants, des charges de copropriétés et des honoraires techniques).

Les charges de maintenance représentent 57,7 M€, soit 9,1 % des produits nets.

Les impôts et taxes progressent de 5,4 M€ pour l'établir à 60,8 M€, notamment sous l'effet en année pleine des acquisitions et transferts patrimoine issus des fusions 2020.

Les charges de personnel nettes augmentent de 4,1 M€ à 76,5 M€, sous l'effet de l'accroissement de l'activité.

Les autres produits et charges des activités opérationnelles s'établissent à -5,4 M€ contre 18,6 M€ en 2020. Pour mémoire, l'exercice 2020 avait bénéficié de produits exceptionnels liés à la fusion des SCI apportées par la CDC et de reprises de provisions.

L'excédent brut opérationnel courant (EBOC) s'établit ainsi à 281,9 M€, contre 315,4 M€ en 2020. Hors marge de promotion, l'EBOC représente 47,1 % des produits nets vs 55,3 % en 2020.

Les plus-values de cessions (155,0 M€) représentent 78,8 % du résultat avant impôt (+15,4 points par rapport à 2020).

Les amortissements nets de subventions s'établissent à 193,5 M€, en progression de 12,4 M€ en raison des mises en service récentes.

La contribution d'Adoma au résultat consolidé représente 13,9 M€, en baisse de 10,3 M€ par rapport à 2020, en lien avec la hausse des amortissements et la baisse des plus-values de cession.

Le Fonds de Logement Intermédiaire génère une faible contribution de 0,1 M€, les revenus des premières livraisons ayant encore un impact modeste sur le résultat du fonds.

Le coût de l'endettement brut est stable par rapport à 2020. Le coût de l'endettement net représente une charge de 66,9 M€ en baisse de 32,0 M€ par rapport à 2020, sous l'effet de produits plus élevés (plus-value de cession générée par une cession de titres, rémunération des appels de fonds promoteurs et hausse de la juste valeur des dérivés).

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

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

La variation de juste valeur des titres de placement s'établit à 10,8 M€ en 2021, principalement liée à la réévaluation des titres Juno.

Le résultat avant impôts s'élève à 201,4 M€ contre 171,4 M€ en 2020 (+30,0 M€).

La charge d'impôt pèse 49,9 M€, en hausse de 11,7 M€ par rapport à 2020. Pour rappel, la quote-part de résultat d'Adoma est exonérée d'impôt.

La rentabilité des capitaux propres (ROE) est en hausse de 0,3 point à 3,9 %.

CDC HABITAT LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (COMPTES CONSOLIDÉS)

Compte de résultat consolidé - Plaque IFRS

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020 M€	Écarts 2021/2020 %
Revenus locatifs bruts	548,8	570,7	22,0	4,0 %
Perte sur charges récupérables	-7,9	-7,5	0,3	-4,4 %
Loyers nets	540,9	563,2	22,3	4,1 %
Revenus des autres activités	29,4	34,6	5,2	17,8 %
PRODUITS NETS	570,3	597,8	27,5	4,8 %
Activité promotion	2,1	2,0	-0,1	-3,4 %
Coût des stocks	-2,3	-1,8	0,5	-22,1 %
Marge sur promotion	-0,3	0,2	0,4	-166,9 %
Achats consommés et Services extérieurs	-90,2	-115,8	-25,5	28,3 %
Maintenance	-55,3	-57,7	-2,4	4,3 %
Impôts, taxes et versements assimilés	-55,3	-60,8	-5,4	9,8 %
Charges de personnel, intéressement et participation	-72,4	-76,5	-4,1	5,7 %
Autres produits et charges des activités opérationnelles	18,6	-5,4	-23,9	-128,9 %
Total charges courantes	-254,7	-316,1	-61,4	24,1 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT	315,4	281,9	-33,4	-10,6 %
Plus-values de cessions sur immeubles de placement	108,7	155,0	46,3	42,6 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	424,1	437,0	12,9	3,0 %
Amortissements nets de subventions d'investissement	-181,1	-193,5	-12,4	6,8 %
Provisions nettes sur immobilisations	1,1	0,0	-1,1	-100,0 %
Résultat sur cessions	0,0	0,0	0,0	
Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	244,1	243,5	-0,6	-0,3 %
Quote-part des mises en équivalence (entreprises associées) en opérationnel	24,7	14,0	-10,7	-43,4 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	268,7	257,4	-11,3	-4,2 %
Coût de l'endettement brut	-115,6	-115,6	0,0	0,0 %
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	16,7	43,9	27,2	162,6 %
Variation de juste valeur des dérivés	0,0	4,8	4,7	12092,3 %
Coût de l'endettement net	-98,8	-66,9	32,0	-32,3 %
Variation de juste valeur des titres de placement	1,5	10,8	9,4	638,9 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	171,4	201,4	30,0	17,5 %
Charges d'impôts	-38,1	-49,9	-11,7	30,8 %
RÉSULTAT NET	133,3	151,5	18,3	13,7 %
Part des minoritaires dans le résultat	0,0	0,0	0,0	-100,0 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	133,3	151,5	18,3	13,7 %

	2020	2021
EBOC (hors marge de promotion)/produits nets (loyers nets + revenus des autres activités)	55,3 %	47,1 %
PVC/RAI (hors impact des swaps)	63,4 %	78,8 %
PVC/excédent brut opérationnel	25,6 %	35,5 %
PVC/EBOC	34,5 %	55,0 %
Interest cover ratio (ICR)	1,23	1,23
ROE	3,6 %	3,9 %

BILAN

POINT SUR LA DETTE

En décembre 2020, le Conseil de surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 520 M€ de placements libres au titre de l'exercice 2021, qui ont été totalement mobilisés sur l'exercice :

- 6 emprunts de titres négociables de type EMTN pour 300 M€ et des durées allant de 3 à 20 ans ;
- 5 emprunts de type NSV pour 220 M€ et des durées allant de 6 à 30 ans.

En complément, 300 M€ complémentaires ont été autorisés par le Conseil de surveillance du 23 septembre 2021 et ont été levés pour une durée de 5 ans.

Le taux moyen pondéré de cette nouvelle dette ressort à 0,50 %, pour une durée moyenne de 12 ans.

20 M€ supplémentaires ont été levés sous d'autres formes (16 M€ d'emprunt bancaire pour la Sainte-Barbe et 4 M€ autres).

Après couverture, le taux d'intérêt moyen de l'encours du pôle consolidé ressort à 2,22 % (en baisse de 34 bp par rapport à 2020).

Le *gearing* passe de 1,1 en 2020 à 1,3 en 2021 sous l'effet de l'évolution de la dette. Retraité de l'impact des dérivés, il s'élève à 1,2.

Le ratio de LTV global, intégrant la valorisation des titres de participation, est en augmentation de plus d'1 point à 44,0 %.

À L'ACTIF

Les actifs non courants progressent de 138,5 M€ (+1,6 %), essentiellement sous l'effet de :

- l'accroissement des **immeubles de placement** (+192,1 M€), principalement lié aux nouveaux encours (effet du plan de relance) et aux mises en service de la période, plus importants que les sorties d'actifs liées aux ventes et aux amortissements ;
- la progression des **titres disponibles à la vente** (+ 124,8 M€). Ce poste correspond aux participations dans les sociétés non consolidées détenues directement par CDC Habitat ou *via* Adestia. Cette hausse correspond à hauteur de 155 M€ à des prises de participation au cours de la période, minorée de 40 M€ de cession de titres RIVP ;
- la hausse des **titres mis en équivalence** de +22,4 M€ (Adoma et FLI) ;
- la diminution des **autres actifs financiers non courants** (-181,4 M€), principalement lié à la baisse des dérivés actifs ;
- la constatation d'un **actif d'impôt différé** à hauteur de 1,0 M€, soit -23,4 M€ par rapport à 2020.

Les actifs courants diminuent de 292,4 M€, notamment suite à la libération de 369 M€ de capital.

Les actifs destinés à être cédés s'élèvent à 1 069,5 M€ et sont constitués des actifs qui seront apportés à Lamartine.

AU PASSIF

Les capitaux propres progressent de 194,7 M€ (+5,0 %) sous l'effet du résultat 2021 (151,5 M€) et de l'impact des dérivés (93,2 M€), minorés du versement de 50 M€ de dividendes à la CDC.

Les passifs non courants sont en hausse (+186,1 M€) en lien avec la progression des dettes financières non courantes de 499,8 M€ (souscription de nouveaux emprunts nets des remboursements et du reclassement des passifs Lamartine en passifs destinés à être cédés), minorés par la diminution de 313,7 M€ des autres passifs financiers non courants (impact des dérivés passifs notamment).

Les passifs courants diminuent de 39,1 M€ (soit -2,4 %) :

- **les dettes financières courantes** diminuent de 181,0 M€ pour s'établir à 1 040,6 M€, principalement sous l'effet du reclassement des passifs Lamartine en passifs destinés à être cédés ;
- **les autres dettes courantes** augmentent de 142,5 M€ dont 126 M€ de dettes sur acquisition d'immeubles de placement.

Les passifs destinés à être cédés augmentent de 571,8 M€ et sont constitués des passifs sur les immeubles qui seront apportés à Lamartine.

Les ratios d'endettement s'alourdissent mais restent en ligne avec les projections :

Ratios bilan	2020	2021	VARIATION 2021/2020
Dettes financières nettes* (M€)	4 315	5 162	847
Gearing - dette nette/capitaux propres	1,1	1,3	0,2
Gearing hors impact des swaps	1,0	1,2	0,2
Dettes nettes/produits (données sociales)	7,8	9,0	1,2
Loan to value (LTV)	42,9 %	44,0 %	1,1 %
Dette immobilière/EBO	9,76	11,46	1,70

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

CDC HABITAT LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (COMPTES CONSOLIDÉS)

Bilan

en M€

Écarts
2021/2020

	2019	2020	2021	
ACTIF				
Immobilisations incorporelles	4,3	3,2	8,5	5,3
Immeubles de placement	5 360,7	6 659,5	6 851,6	192,1
Immobilisations corporelles	30,6	29,1	27,9	-1,2
Immobilisations locatives	5 395,6	6 691,8	6 888,0	196,1
Titres disponibles à la vente	657,2	802,6	927,4	124,8
Titres mis en équivalence	425,9	441,2	463,5	22,4
Autres actifs financiers	665,7	685,5	504,1	-181,4
Actifs d'impôts différés	27,7	24,4	1,0	-23,4
Immobilisations financières	1 776,5	1 953,7	1 896,0	-57,7
ACTIFS NON COURANTS	7 172,1	8 645,5	8 784,0	138,5
Trésorerie	1 092,3	1 087,3	1 131,2	43,9
Stock	17,7	19,7	50,1	30,4
Créances d'exploitation	236,5	1 013,2	646,4	-366,8
ACTIF CIRCULANT	1 346,5	2 120,2	1 827,8	-292,4
Actifs destinés à la vente	2,7	0,0	1 069,5	1 069,5
TOTAL ACTIF	8 521,3	10 765,7	11 681,3	915,6
PASSIF				
Capital social	933,3	2 163,3	2 163,3	0,0
Réserves	1 475,4	1 561,2	1 737,7	176,4
Résultat	110,4	133,3	151,5	18,3
Capitaux propres part du Groupe	2 519,1	3 857,8	4 052,5	194,7
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	2 519,1	3 857,8	4 052,5	194,7
TOTAL PROVISIONS	38,7	45,2	47,2	2,0
Dettes financières non courantes	3 910,5	4 181,0	4 680,8	499,8
Autres passifs financiers non courants	1 040,0	1 081,1	767,4	-313,7
Passifs d'impôts différés	0,0	0,0	0,0	0,0
PASSIFS NON COURANTS	4 950,5	5 262,1	5 448,3	186,1
Provisions courantes	16,9	10,1	9,5	-0,6
Dettes financières courantes	706,2	1 221,6	1 040,6	-181,0
Autres dettes courantes	289,1	368,8	511,3	142,5
PASSIFS COURANTS	1 012,2	1 600,5	1 561,4	-39,1
Passifs destinés à la vente	0,7	0,0	571,8	571,8
TOTAL PASSIF	8 521,3	10 765,7	11 681,2	915,6

FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

Les différentes opérations réalisées en 2021 ont généré un excédent de 46,8 M€, contre 184,9 M€ en 2020. Divers éléments expliquent cette évolution :

- un autofinancement d'exploitation à -14,8 M€, en baisse de 15,3 M€ suite à la hausse des remboursements en capital (-5,2 M€), des fonds propres investis dans les travaux (-6,5 M€), une baisse de la CAF (-4 M€) et des dividendes perçus stables (+0,4 M€) ;
- une trésorerie de cessions de 246,3 M€ en hausse de 63,7 M€ ;
- un besoin de financement du développement (y compris grands projets) de 340,5 M€, en progression de 132 M€ ;
- des prises de participation et des réalisations d'avances en compte courant à hauteur de 157,4 M€, en baisse de 119,7 M€ ;
- un versement en numéraire de 369,0 M€ par la CDC (libération 2021 de l'augmentation de capital de 1 230 M€ de 2020), minoré de 50 M€ de versement de dividendes.

Autofinancement	en M€		
	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	160,9	156,9	-4,0
Remboursement en capital	-154,4	-159,6	-5,2
Encaissement dividendes FLI	5,2	5,0	-0,2
Encaissement dividendes VESTA	1,7	1,4	-0,3
Encaissement dividendes autres participations	3,5	4,4	0,9
AUTOFINANCEMENT BRUT	16,9	8,1	-8,8
Fonds propres investis dans les réhabilitations / résidentialisations / démolitions (à la livraison)	-16,5	-22,9	-6,5
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	0,5	-14,8	-15,3
Trésorerie de cessions	182,7	246,3	63,7
Fonds propres investis dans le développement (à la livraison)	-188,9	-300,4	-111,4
Fonds propres investis dans les grands projets	-9,5	-40,1	-30,6
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,0	-2,1	-0,2
Autres remboursements anticipés	-0,3	-3,7	-3,4
AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	-17,6	-114,8	-97,2
Prises de participation	-210,8	-122,6	88,2
Dividendes distribués	0,0	-50,0	-50,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT CONSTITUTION DE RÉSERVES ET AUGMENTATION DE CAPITAL	-228,4	-287,4	-59,0
Augmentation de capital en numéraire	479,7	369,0	-110,7
Avances en compte courant accordées/remboursées par filiales	-66,4	-34,8	31,6
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT CONSTITUTION DE RÉSERVES	184,9	46,8	-138,1

CDC HABITAT

SOCIAL

- CDC Habitat social a poursuivi ses investissements dans le cadre du plan de relance VEFA 40 000 sur l'année 2021 avec 1 010 logements mis en chantier, soit un total de 1 499 logements depuis son lancement. Le Groupe a lancé en début d'année 2021 un appel à projets visant à engager la construction de 30 000 logements locatifs sociaux sur deux années, porté par le groupe CDC Habitat (et plus particulièrement CDC Habitat social). À fin 2021, les opérations validées par le groupe CDC Habitat représentent un potentiel de construction de 18 900 logements sociaux.
- La cession des titres Ysalia Garonne Habitat à Adestia pour 10 M€ a été réalisée au 1^{er} semestre 2021.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits locatifs ressortent à 910,4 M€ et sont en hausse de 19,2 M€ par rapport à 2020, sous l'effet de :

- la progression des loyers de +14,1 M€ liée aux livraisons (+26,3 M€), à l'évolution des loyers du parc constant (+3,0 M€), minorés des loyers des ventes (-9 M€) et du patrimoine transféré à Ysalia (-6,2 M€) ;
- la baisse des pertes sur créances de 1,9 M€ et des pertes sur charges récupérables de 2,9 M€.

La marge sur coûts directs est en légère baisse de 1,0 M€ et ressort à 650,9 M€. Les principales évolutions portent sur :

- la hausse de la maintenance (14,5 M€) à 101,9 M€, soit 11,2 % des produits nets suite à un retour des dépenses à un niveau normatif après une année 2020 atypique (minorée par l'effet du confinement) ;
- la baisse de la masse salariale de proximité non récupérable de 2,5 M€ (régularisation comptable) ;
- l'augmentation des taxes foncières de 3,7 M€ en raison des nouvelles sorties d'exonération sur l'année 2021 ;
- la hausse des autres coûts directs de 4,6 M€ dont 1,1 M€ de charges de copropriétés liés aux livraisons 2021 et 3,5 M€ de dépenses complémentaires après une année 2020 impactée par la crise sanitaire.

Les charges indirectes s'établissent à 200,7 M€, en hausse de 4,5 M€, soit 22,0 % des produits nets.

L'excédent brut d'exploitation ressort à 451,0 M€, en baisse de 5,4 M€ et représente 49,5 % des produits nets.

Le résultat brut d'exploitation subit la hausse des dotations aux amortissements et provisions (15,1 M€) et s'établit à 138,4 M€.

Le résultat financier s'améliore de 9,4 M€ pour s'établir à -138,8 M€, sous l'effet conjugué de la baisse des charges financières de 11,3 M€ (baisse du taux de l'encours) et la baisse des produits financiers de 2,0 M€ (diminution de l'encours moyen de trésorerie et du rendement annuel des placements).

L'activité de vente dégage un résultat de 103,5 M€ pour 1 550 logements vendus, stable par rapport à 2020. La plus-value de cessions représente 93,5 % du résultat net contre 78,1 % en 2020.

Le résultat exceptionnel baisse de 18,5 M€ notamment sous l'effet du produit de 12,7 M€ constaté en 2020 suite à l'apport partiel d'actif à Ysalia.

La participation des salariés s'établit à 8,7 M€.

Le résultat net s'élève à 110,7 M€, en baisse de 22,0 M€ par rapport à 2020.

Compte de résultat
en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020 €	Écarts 2021/2020 %
Produits locatifs	891,2	910,4	19,2	2 %
Maintenance	-87,4	-101,9	-14,5	17 %
Masse salariale de proximité non récupérable	-25,8	-23,3	2,5	-10 %
Taxes sur Immeubles Locatifs	-101,0	-104,6	-3,7	4 %
Autres coûts directs	-25,2	-29,7	-4,6	18 %
Coûts directs	-239,2	-259,5	-20,2	8 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	651,9	650,9	-1,0	0 %
Produits hors locatifs	0,7	0,8	0,1	10 %
Charges de personnel admin nettes de refacturation	-60,4	-63,1	-2,7	4 %
Taxes et cotisations	-20,3	-16,2	4,1	-20 %
Autres coûts indirects nets de refacturation	-14,7	-16,9	-2,1	15 %
GIE Supports et Territoriaux	-100,8	-104,5	-3,7	4 %
Charges indirectes	-196,2	-200,7	-4,5	2 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	456,5	451,0	-5,4	-1 %
Dotations aux amortissements (nettes reprises de subvention)	-296,6	-311,7	-15,1	5 %
Écarts GEP/PGE	-1,8	-0,9	0,9	-47 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	158,1	138,4	-19,7	-12 %
Charges financières	-154,1	-142,7	11,3	-7 %
Produits financiers	5,9	3,9	-2,0	-33 %
Résultat financier	-148,2	-138,8	9,4	-6 %
Frais d'acquisition	-0,1	-0,1	0,0	-27 %
RÉSULTAT COURANT	9,8	-0,5	-10,3	-105 %
PVC nettes	103,7	103,5	-0,1	0 %
Autres exceptionnels	32,9	14,4	-18,5	-56 %
Démolition ANRU et Hors ANRU	-4,2	2,0	6,2	-147 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	142,2	119,4	-22,8	-16 %
Participation Salariés	-9,5	-8,7	0,7	-8 %
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT NET	132,7	110,7	-22,0	-17 %

BILAN

À L'ACTIF

- L'accroissement des **immobilisations locatives** de 465 M€ provient :
 - des livraisons des constructions neuves et acquisitions pour + 617 M€ ;
 - des livraisons de travaux (réhabilitations et remplacements de composants) pour + 357 M€ ;
 - des sorties de VNC liées aux ventes pour -47 M€ ;
 - des dotations aux amortissements pour -364 M€ ;
 - régularisation de mises en service des années antérieures pour 171 M€ ;
 - une baisse des encours pour 269 M€ suite aux mises en services.
- La hausse des **immobilisations administratives** pour 4 M€.
- **Les immobilisations financières** sont en baisse de 10 M€ par rapport à 2020 en lien avec la cession de titres de l'ESH Ysalia Garonne Habitat à Adestia en 2021.
- **La trésorerie** de CDC Habitat social s'élève à 446 M€ à fin 2021, en baisse de 223 M€ par rapport à 2020.
- **Les stocks et créances d'exploitation** augmentent de 82 M€ sous l'effet des investissements sur les activités de promotion et copropriété dégradées (+20 M€), la hausse des avances et acomptes versés (+24 M€) et des créances d'exploitations (+56 M€).

AU PASSIF

- **Les capitaux propres sont en hausse de 94 M€** pour atteindre 4 408 M€ sous l'effet de :
 - du résultat 2021 de CDC Habitat Social +111 M€ ;
 - de la variation des subventions de -14 M€ ;
 - du versement de dividendes de -3 M€.
- **Les dettes financières** s'élèvent à 8 047 M€ et augmentent de 218 M€ essentiellement sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts pour 579 M€, minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 345 M€.
- **Les autres dettes baissent de 9 M€.**

Bilan

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
ACTIF			
Capital souscrit non appelé	0	0	0
Immobilisations locatives	10 046	10 781	735
En cours réhabilitation et construction	1 517	1 248	-269
Total immobilisations locatives	11 563	12 029	465
Immobilisations administratives	36	40	4
Immobilisations financières	20	10	-10
ACTIF IMMOBILISÉ	11 619	12 078	459
Trésorerie	669	446	-223
Stocks et Créances Exploitation	546	629	82
TOTAL ACTIF	12 835	13 153	318
PASSIF			
Situation nette	2 971	3 100	129
Résultat de l'exercice	133	111	-22
Subventions	1 212	1 198	-14
CAPITAUX PROPRES	4 315	4 408	94
Prov pour risques et charges	93	99	7
Dettes financières MLT	7 830	8 047	218
Autres dettes	582	573	-9
PCA renouvellement conventions	15	24	9
TOTAL PASSIF	12 835	13 153	318

Ratios bilan

	Réel 2020	Réel 2021
DETTE NETTE	7 161	7 602
Dette nette/produits nets	8,0	8,3
Dette nette/Immos locatives	0,7	0,7
Dette nette/Capitaux propres	1,7	1,7
ROE	3,2 %	2,6 %
LTV	38,7 %	39,3 %
Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)	9,0	5,9
Annuités/produits nets en %	47,6 %	48,9 %
Spread (EBE/PN - annuités/PN)	3,6 %	0,6 %

Le total du bilan s'accroît de 2,5 % sur l'exercice, soit 318 M€.

AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON

Les différentes opérations réalisées en 2021 ont généré un besoin d'autofinancement de 65 M€ contre un excédent de 39 M€ en 2020. Divers éléments expliquent cette évolution :

- des remboursements en capital en hausse de 31 M€ ;
- des fonds propres investis dans les travaux en hausse de 46 M€, en raison de la progression des livraisons (notamment réhabilitations) ;
- une trésorerie de cession en baisse de 18 M€ ;
- une progression du besoin de fonds propres généré par le développement de 56 M€ (hausse des investissements) ;
- des remboursements anticipés (hors ventes) en augmentation de 11 M€ du fait de remboursements d'emprunts en sur-financement ;
- la cession des titres Ysalia Garonne à Adestia permet de générer +10 M€ d'autofinancement ;
- les apports en ressources haut de bilan de 47 M€ sont constitués du dernier versement lié au PHBB 1.0 de 3M€ et de 44 M€ de PHBB /crise sanitaire.

Autofinancement

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	332	339	7
Intérêts compensateurs	0	0	0
Remboursements en capital (hors RA)	-270	-301	-31
AUTOFINANCEMENT BRUT	62	38	-24
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations/démolitions	-62	-108	-46
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	0	-70	-70
Trésorerie de cession	128	110	-18
Fonds propres investis dans le développement (flux livraison)	-86	-142	-56
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-6	-6	0
Autres remboursements anticipés	-1	-12	-11
Acquisitions (-) ou cessions (+) de titres de participation	1	10	9
AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	37	-109	-145
Dividendes distribués	-4	-3	0
Apports ressources haut de bilan	6	47	41
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	39	-65	-104

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

Les chiffres 2020 incluent la SODIAC, suite à la prise de participation de 57,75 % en juillet 2020. Aucun changement de périmètre n'est intervenu courant 2021.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits locatifs s'améliorent de 17,7 M€ (+3,9 %) dont 13,1 M€ concernant les livraisons 2020-2021 et 5,6 M€ sur le parc constant principalement du fait de la revalorisation de l'IRL en 2021 et de la réduction de la vacance.

Les charges de maintenance sont en augmentation contenue de 1,1 M€ (+2,1 %) et le ratio de maintenance sur produits nets s'élève à 10,8 %.

Les taxes foncières sont en augmentation de 2,1 M€ (+4,9 %) du fait des sorties d'exonération.

Les autres coûts directs augmentent de 1,6 M€ dont 1 M€ liés aux honoraires techniques et 0,3 M€ aux honoraires contentieux et patrimoine.

Les charges indirectes sont en amélioration de 0,5 M€, les principales variations étant :

- Baisse des coûts indirects de 2,7 M€ en partie liée à une hausse de la production immobilisée de 1,4 M€ et des économies réalisées sur les frais de gestion courantes indirectes ;
- La somme des lignes de charges de personnel et quote-part de GIE est en augmentation de 1,8 M€ (le déport entre les deux postes provenant de refacturations du personnel mis à disposition des GIE).

L'excédent brut d'exploitation s'établit ainsi à 260,7 M€, en progression de 5,6 % par rapport à 2020. Le ratio d'EBE/produits nets s'élève à 54,5 % (vs 53,7 % en 2020).

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 91,1 M€ avec une hausse des dotations aux amortissements liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation.

Le résultat financier est en amélioration de 1,8 M€ principalement du fait d'une baisse des charges financières de 4,4 M€ suite à la baisse du livret A en 2020 avec impact année pleine en 2021. La baisse des produits financiers s'explique par la cession en 2020 de titres de participation non stratégiques par la SIDR, représentant une plus-value de 2,4 M€.

Le résultat courant est en augmentation de 6,4 M€ et représente 52,4 M€, contre 46 M€ en 2020.

Les plus-values de cessions représentent 18,5 M€, en baisse de 10 % qui s'explique principalement par la baisse des plus-values sur ventes de terrains.

Le résultat net s'élève en 2021 à 67,2 M€ contre 68,6 M€ en 2020.

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

Compte de résultat

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020 €	Écarts 2021/2020 %
Produits locatifs	458,3	476,0	17,7	3,9 %
Maintenance	-50,5	-51,6	-1,1	2,1 %
Masse salariale de proximité non récupérable	-5,0	-5,2	-0,2	3,0 %
Taxes sur Immeubles Locatifs	-43,3	-45,4	-2,1	4,9 %
Autres coûts directs	-8,3	-9,9	-1,6	19,6 %
Coûts directs	-107,1	-112,1	-4,9	4,6 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	351,2	363,9	12,8	3,6 %
Produits hors locatifs	1,6	2,1	0,6	36,6 %
Charges de personnel admin nettes de refacturation	-80,6	-69,4	11,2	-13,9 %
Taxes et cotisations	-5,3	-5,7	-0,4	8,3 %
Autres coûts indirects	-28,2	-26,6	1,6	-5,7 %
Autres refacturations internes de frais	13,3	14,5	1,1	8,6 %
Autres coûts indirects nets de refacturation	-14,9	-12,1	2,7	-18,5 %
GIE Supports et Territoriaux	-5,1	-18,1	-13,0	253,1 %
Charges indirectes	-105,9	-105,4	0,5	-0,5 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	246,8	260,7	13,9	5,6 %
DAP nettes de subventions	-160,9	-170,1	-9,1	5,7 %
Écarts GEP/PGE	0,6	0,4	-0,2	-26,8 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	86,5	91,1	4,6	5,3 %
Charges financières	-46,3	-42,3	3,9	-8,5 %
Produits financiers	5,8	3,7	-2,1	-36,9 %
Résultat financier	-40,5	-38,7	1,8	-4,4 %
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT COURANT	46,0	52,4	6,4	13,9 %
PVC nettes	20,6	18,5	-2,1	-10,0 %
Autres exceptionnels	6,1	2,3	-3,8	-62,2 %
Démolition ANRU et Hors ANRU	1,7	-1,5	-3,2	-189,2 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	74,3	71,7	-2,6	-3,5 %
Participation Salariés	-3,9	-2,2	1,8	-44,9 %
Impôt sur les sociétés	-1,8	-2,4	-0,5	
RÉSULTAT NET	68,6	67,2	-1,4	-2,0 %

BILAN

Le total du bilan s'accroît de 345,8 M€ sur l'exercice pour atteindre 7 477,1 M€.

Bilan	en M€		
	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
ACTIF			
Immobilisations locatives	5 382,9	5 699,4	316,5
En cours réhabilitation et construction	684,8	661,1	-23,7
Total immobilisations locatives	6 067,7	6 360,5	292,8
Immobilisations administratives	43,5	41,4	-2,1
Immobilisations financières	9,8	9,2	-0,6
Actif Immobilisé	6 121,0	6 411,0	290,1
Trésorerie	234,8	232,1	-2,7
Stock	175,3	148,3	-27,0
Subventions à recevoir	418,5	524,8	106,3
Créances Exploitation	181,7	160,9	-20,8
TOTAL ACTIF	7 131,2	7 477,1	345,8
PASSIF			
Situation nette	615,8	685,9	70,1
Résultat de l'exercice	68,6	67,2	-1,4
Subventions	1 533,4	1 766,7	233,3
Subventions defiscalisation ou crédit d'impôts	146,8	145,5	-1,3
Provisions réglementées	0,0	0,0	0,0
Capitaux Propres	2 364,6	2 665,3	300,7
Prov pour risques et charges	109,3	103,5	-5,8
Dettes financières MLT	4 265,4	4 345,3	80,0
Autres dettes	303,6	305,7	2,1
PCA renouvellement conventions	88,3	57,2	-31,2
TOTAL PASSIF	7 131,2	7 477,1	345,8

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

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

- les livraisons de la période, soit 2 022 logements neufs, 28 commerces et 38 acquisitions pour un montant de 371 M€ ;
- les travaux d'investissement sur le parc pour un montant total de 101 M€ ;
- les immobilisations en cours qui augmentent de 93 M€.

La trésorerie s'élève à 232,1 M€ à fin 2021 (-2,7 M€), soit 5,8 mois de produits nets.

Les subventions à recevoir s'élèvent à 524,8 M€, en hausse de 106 M€ par rapport à 2020 du fait du nombre important d'OS lancés en 2020 subventionnés à hauteur de 39 % pour les constructions neuves et 29 % pour les travaux.

Les capitaux propres sont en hausse de 300,7 M€ pour atteindre 2 665,3 M€ sous l'effet :

- du résultat 2021 de +67,2 M€ ;
- de la variation des subventions +233,3 M€.

La dette s'élève à 4,3 Md€ à fin 2021. Les mouvements de l'année sont les suivants :

- 357 M€ liés aux nouveaux emprunts au titre des constructions neuves, acquisitions, travaux d'investissement et activité aménagement ;
- 201 M€ de remboursements d'échéances ;
- 79 M€ de remboursements anticipés correspondants majoritairement au préfinancement des crédits d'impôts.

Bilan

en M€

	Réel 2020*	Réel 2021	Écarts 2021/2020
Dette nette	4 031	4 113	83
Dette nette/produits nets	8,8	8,6	-0,2
Dette nette/immobilisations locatives*	66,4 %	64,7 %	-1,8 %
Dette nette/capitaux propres	1,7	1,5	-0,2
ROE	3,0 %	2,6 %	-0,4 %
Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)*	6,1	5,8	-0,3

* Données 2020 modifiées suite à la modification des agrégats du compte de résultat.

Comparé à 2020, les ratios d'endettement sont en amélioration avec un ratio de dette nette sur produits nets à 8,6 et de dette nette sur capitaux propres à 1,5. Le ROE est en baisse de 0,4 % du fait de la forte augmentation des subventions au niveau des capitaux propres.

Le ratio de trésorerie sur produits nets diminue de 0,3 mois par rapport à 2020 mais reste à un bon niveau de 5,8 mois.

AUTOFINANCEMENT

La CAF est en amélioration de 16,4 M€ et permet de couvrir les remboursements en capital.

L'autofinancement brut est positif à 39,6 M€ (+5,3 M€ comparé à 2020) mais ne couvre pas entièrement les fonds propres investis dans les travaux au vu du montant élevé des composants.

Les besoins en fonds propres découlant du développement, des investissements de structure et des autres remboursements anticipés sont couverts par la trésorerie de cessions.

L'autofinancement net avant apports du haut de bilan devient positif et ressort à 7,4 M€, en amélioration de 10,2 M€ par rapport à 2020.

La baisse de l'autofinancement après apports haut de bilan de 34,5 M€ par rapport à 2020 s'explique par les apports de hauts de bilan obtenus en 2020 (20 M€ de compte courant et 15 M€ d'augmentation de capital à la SODIAC ainsi que 6 M€ d'augmentation de capital à la SEMADER).

Autofinancement	en M€		
	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	205,3	221,7	16,4
Remboursement en capital	-170,9	-182,0	-11,1
AUTOFINANCEMENT BRUT	34,3	39,6	5,3
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations	-9,2	-7,9	1,3
Fonds propres investis dans les composants	-46,1	-42,4	3,8
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-21,0	-10,6	10,4
Trésorerie de cessions	26,0	26,4	0,4
Fonds propres investis dans le développement	-2,3	-3,5	-1,2
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,3	-3,0	-0,8
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0
Autres remboursements	-3,3	-1,9	1,5
AUTOFINANCEMENT NET	-2,8	7,4	10,2
Avances en compte courant	23,8	0,0	-23,8
Augmentation de capital en numéraire	21,0	0,0	-21,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	41,9	7,4	-34,5

MAISONS & CITÉS

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits locatifs s'établissent à 292 M€ en 2021, en hausse de 3,4 M€ par rapport à 2020, principalement sous l'effet de l'augmentation des loyers de 1,9 M€ et la baisse des pertes sur créances et des pertes sur charges récupérables de 1,3 M€.

Les dépenses de maintenance sont en augmentation de 4,7 M€, l'année 2020 étant particulièrement inférieure à la normale du fait de la crise sanitaire et de dépenses non réalisées à cause du confinement.

Les charges indirectes progressent de 5,7 M€ avec une hausse des charges de personnel de 3,6 M€ en raison d'une hausse des provisions pour congés payées et CET. A cela s'ajoute une augmentation des autres coûts indirects de 2,2 M€ et notamment des coûts informatiques pour 2 M€.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 154 M€, en baisse de 8 M€ et le ratio EBE/produits nets s'élève à 52,7 % (contre 56,1 % en 2020).

Après impact des **dotations aux amortissements nettes de subventions**, stables par rapport à 2020, le résultat brut d'exploitation s'élève à 22,4 M€ (-26,4 % par rapport à 2020).

Les plus-values de cessions augmentent de 3 M€, essentiellement du fait de la hausse de la marge générée par l'activité aménagement.

Le résultat exceptionnel est en diminution de 1,5 M€ par rapport à 2020 et les coûts de démolitions sont en augmentation de 2,7 M€, avec 226 logements démolis en 2021.

Au total, **le résultat net** est en diminution de 10,1 M€ et ressort à 24,7 M€.

Compte de résultat

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020 €	Écarts 2021/2020 %
Produits locatifs	288,6	292,0	3,4	1,2 %
Maintenance	-31,2	-36,0	-4,7	15,2 %
Masse salariale de proximité non récupérable	0,0	0,0	0,0	
Taxes sur Immeubles Locatifs	-23,6	-23,9	-0,3	1,3 %
Autres coûts directs	-6,3	-6,8	-0,5	8,5 %
Coûts directs	-61,1	-66,7	-5,6	9,1 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	227,5	225,3	-2,2	-1,0 %
Produits hors locatifs	0,2	0,1	-0,1	-52,4 %
Charges de personnel admin nettes de refacturation	-51,6	-55,2	-3,6	7,0 %
Taxes et cotisations	-4,6	-4,5	0,1	-1,8 %
Autres coûts indirects nets de refacturation	-9,4	-11,5	-2,2	23,2 %
GIE Supports et Territoriaux	-0,1	-0,1	0,0	0,0 %
Charges indirectes	-65,6	-71,3	-5,7	8,7 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	162,0	154,0	-8,0	-4,9 %
Dotations aux amortissements (nettes reprises de subvention)	-131,6	-131,6	0,0	0,0 %
Écarts GEP/PGE	0,0	0,0	0,0	0,0 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	30,4	22,4	-8,0	-26,4 %
Charges financières	-24,3	-25,0	-0,8	3,1 %
Produits financiers	2,1	2,1	0,0	-0,9 %
Résultat financier	-22,2	-22,9	-0,8	3,5 %
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0	0,0 %
RÉSULTAT COURANT	8,2	-0,5	-8,8	-106,6 %
PVC nettes	13,9	16,8	3,0	21,4 %
Autres exceptionnels	15,8	14,2	-1,5	-9,7 %
Démolition ANRU et Hors ANRU	-3,1	-5,8	-2,7	89,5 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	34,8	24,7	-10,1	-29,0 %
Participation Salariés	0,0	0,0	0,0	0,0 %
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	0,0 %
RÉSULTAT NET	34,8	24,7	-10,1	-29,0 %

BILAN

Le total du bilan augmente de 4,1 % sur l'exercice, soit 119,2 M€.

Les immobilisations locatives sont en hausse de 83,7 M€ liée à la hausse des en cours sur réhabilitations et constructions neuves.

La trésorerie est positive à 318,9 M€ à fin 2021, soit 13,1 mois de produits nets.

Les capitaux propres de 1 129,9 M€ sont en hausse de 57,4 M€, en raison du résultat net 2021 de 24,7 M€ et de la variation des subventions de 32,7 M€.

Le ratio dette nette / produits nets est en légère augmentation de 0,2 et s'élève à 4,7. Le ratio dette nette / capitaux propres est stable à 1,2.

Bilan

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
ACTIF			
Capital souscrit non appelé	0,0	0,0	0,0
Immobilisations locatives	2 363,9	2 361,1	-2,8
En cours réhabilitation et construction	151,5	238,0	86,5
Total immobilisations locatives	2 515,4	2 599,1	83,7
Immobilisations administratives	19,8	16,5	-3,4
Immobilisations financières	5,0	5,1	0,1
Actif Immobilisé	2 540,2	2 620,6	80,4
Trésorerie	292,0	318,9	26,8
Stocks et Créances Exploitation	79,4	91,4	12,0
TOTAL ACTIF	2 911,7	3 030,9	119,2
PASSIF			
Situation nette	879,2	914,1	34,9
Résultat de l'exercice	34,9	24,7	-10,2
Subventions	158,4	191,0	32,7
Provisions réglementées	0,0	0,0	0,0
Capitaux Propres	1 072,5	1 129,9	57,4
Prov pour risques et charges	8,1	10,1	2,0
Dettes financières MLT	1 603,9	1 691,4	87,4
Autres dettes	225,9	191,1	-34,8
PCA renouvellement conventions	1,2	8,4	7,2
TOTAL PASSIF	2 911,7	3 030,9	119,2

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
Dette nette	1 312	1 372	61
Dette nette/produits nets	4,5	4,7	0,2
Dette nette/immobilisations locatives*	55 %	58 %	3 %
Dette nette/capitaux propres	1,2	1,2	0,0
Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)	12,1	13,1	1,0

* Données 2020 modifiées suite à la modification des agrégats du compte de résultat.

AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net s'établit à 11,8 M€ en 2021, en baisse de 27,5 M€ par rapport à 2020 du fait principalement de la diminution de l'autofinancement d'exploitation de 24,1 M€ sous l'effet de la hausse du volume de livraisons des travaux pour 19,7 M€ et de la diminution de l'autofinancement brut de 4,4 M€.

Autofinancement

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	155,6	144,5	-11,1
Remboursement en capital	-88,4	-81,7	6,7
AUTOFINANCEMENT BRUT	67,2	62,8	-4,4
Fonds propres investis dans les travaux	-32,0	-51,6	-19,7
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	35,2	11,2	-24,1
Trésorerie de cessions	18,6	19,6	1,0
Fonds propres investis dans le développement	-12,3	-15,9	-3,6
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,2	-2,3	-0,1
Autres remboursements	0,0	-0,8	-0,8
AUTOFINANCEMENT NET	39,3	11,8	-27,5

ADOMA

COMPTE DE RÉSULTAT

Par rapport à 2020, le résultat net diminue de 17,4 M€ et s'établit à 24,7 M€.

Le résultat d'exploitation est en baisse de 6,4 M€ (46,9 M€ en 2021 vs 53,3 M€ en 2020). Les principales variations sont :

- La progression de 5,9 M€ des produits d'exploitation dont 5,5 M€ provient du chiffre d'affaires, portée par l'activité de logement accompagné (+ 4,9 M€) et l'hébergement Asile (+ 2,9 M€) et minorée par la baisse des dispositifs d'hébergement d'urgence de 0,8 M€ et de l'effet des cessions pour 1,5 M€.
- L'augmentation de 12,4 M€ des charges d'exploitation :
 - hausse des charges de personnel de 5,4 M€ (effet recrutements, nouvelle prime vacances et NAO) ;
 - augmentation des charges de chauffage et de fluides de 4,8 M€ due aux hausses de consommation sur l'électricité et à un retour à la normale sur les consommations d'eau après une année 2020 atypique;
 - augmentation des autres charges d'exploitation de 5,9 M€ notamment suite à la baisse du résultat de l'activité Hémisphère et aux dépenses liées à la cartographie amiante ;
 - diminution des impôts et taxes de 3 M€ en raison d'un abaissement du taux de la Contribution Economique Territoriale (+1,8 M€) et de celui sur la contribution CGLLS ANCOLS (+0,6 M€). A cela s'ajoute des économies réalisées sur les taxes foncières suite à la mise à jour des matrices cadastrales et de la démolition de plusieurs sites.
- Le résultat exceptionnel est en diminution de 11,3 M€ en lien principalement avec la baisse des plus-values sur ventes et d'une reprise de provision pour dépréciation en 2020 suite à des cessions.

Compte de résultat

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020 €	Écarts 2021/2020 %
CHIFFRE D'AFFAIRES	448,5	454,0	5,5	1 %
Production immobilisée	2,5	3,4	0,8	34 %
Subvention exploitation	21,6	21,0	-0,6	-3 %
Reprise sur subventions d'investissement	16,6	17,1	0,5	3 %
Autres produits	2,2	1,9	-0,3	-14 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	491,4	497,3	5,9	1 %
Chauffage et fluides exploitation	-51,4	-56,3	-4,8	9 %
Entretien courant (hors GR/GE)	-27,1	-27,0	0,1	0 %
Entretien nettoyage	-26,3	-24,2	2,1	-8 %
GR/GE	-2,5	-2,9	-0,4	16 %
Loyers	-33,9	-33,1	0,8	-2 %
Gardiennage	-7,8	-8,0	-0,3	3 %
Autres charges d'exploitation	-33,0	-39,0	-5,9	18 %
Impôts et taxes	-28,4	-25,5	3,0	-10 %
Charges de personnel	-148,5	-154,0	-5,4	4 %
Dotations/reprises amortissements et provisions	-79,1	-80,6	-1,5	2 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	-438,1	-450,4	-12,4	3 %
RÉSULTAT EXPLOITATION	53,3	46,9	-6,4	-12 %
RÉSULTAT FINANCIER	-9,7	-9,7	0,0	0 %
RÉSULTAT COURANT	43,6	37,2	-6,4	-15 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	6,4	-5,0	-11,3	-178 %
IS et participation	-7,8	-7,6	0,2	-3 %
RÉSULTAT NET	42,2	24,7	-17,4	-41 %

Toutes activités

en M€ (hors PCI)

	2020	2021
Chiffre d'affaires	448,5	454,0
Redevances et loyers (y compris redevances internes)	319,9	323,4
Excédent brut d'exploitation (EBE)	113,5	110,1
Taux EBE/CA	25,3 %	24,3 %
Taux EBE/redevances et loyers (y compris internes)	35,5 %	34,0 %

BILAN

Les capitaux propres (hors subventions d'investissement) représentent 23 % du total du bilan en 2021, ratio stable comparé à 2020.

La trésorerie est en augmentation de 17 M€ par rapport à 2020 et s'élève à 169 M€.

Le fonds de roulement à long terme, différence entre les actifs de long terme et les immobilisations de long terme, permet de mesurer l'excédent de ressources disponibles. Il passe de 132 M€ en 2020 à 147 M€ en 2021 compte tenu d'une augmentation plus rapide des capitaux propres et emprunts par rapport aux dépenses d'investissement réalisées. Les ratios d'endettement sur chiffre d'affaires et redevances et loyers sont en légère augmentation de 0,1 point et s'établissent respectivement à 1,8 et 2,5.

Bilan

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020
ACTIF			
Capital souscrit non appelé	0	0	0
Immobilisations locatives	1 814,6	1 922,1	107,5
En cours réhabilitation et construction	0,0	0,0	0,0
Actif Immobilisé	1 814,6	1 922,1	107,5
Trésorerie	151,9	169,1	17,1
Stocks et Créances Exploitation	178,1	169,7	-8,4
TOTAL ACTIF	2 144,6	2 260,9	116,3
PASSIF			
Situation nette	446,3	488,5	42,2
Résultat de l'exercice	42,2	24,7	-17,4
Subventions	513,6	543,9	30,3
Provisions réglementées	0,1	0,1	0,0
Capitaux Propres	1 002,2	1 057,2	55,0
Prov pour risques et charges	41,8	44,8	2,9
Dettes financières MLT	902,1	967,1	65,0
Dettes financières courantes	34,8	34,2	-0,6
Autres dettes	158,2	151,6	-6,6
PCA renouvellement conventions	5,5	6,0	0,5
TOTAL PASSIF	2 144,6	2 260,9	116,3

AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement diminue de 5 M€ pour atteindre 96,8 M€ contre 101,8 M€ en 2020.

L'autofinancement d'exploitation s'établit à 35,4 M€ en hausse de 2,4 M€ par rapport à 2020, notamment du fait de la hausse des emprunts dans le financement des composants (moindre consommation de fonds propres).

La trésorerie de cessions est divisée par deux (10,3 M€ contre 20,9 M€ en 2020) du fait de la baisse du nombre de cessions.

Enfin, l'autofinancement net (excédent de trésorerie après cessions, fonds propres investis dans le développement et remboursements anticipés) s'élève à 13,9 M€.

Autofinancement

en M€

	Réel 2020	Réel 2021	Écarts 2021/2020 €
Capacité d'autofinancement (CAF)	101,8	96,8	-5,0
Remboursements en K	-35,6	-37,8	-2,3
AUTOFINANCEMENT BRUT	66,3	59,0	-7,2
Fonds propres investis dans les composants (y/c mobilier)	-33,3	-23,6	9,6
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	33,0	35,4	2,4
Trésorerie de cessions	20,9	10,3	-10,6
FP investis dans le développement	-16,1	-6,7	9,4
Autres remboursements anticipés	-5,4	-25,0	-19,6
AUTOFINANCEMENT NET	32,4	13,9	-18,4
Apports ressources haut de bilan	0,0	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS PRISE EN COMPTE DES APPORTS HAUT DE BILAN	32,4	13,9	-18,4

CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat gère près de 532 000 logements.

Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018.

Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

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

www.groupe-cdc-habitat.com



33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Tél. : 01 55 03 30 00

www.groupe-cdc-habitat.com

