

CDC HABITAT

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale
CDC HABITAT
33, Avenue Pierre Mendès France
75013 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CDC HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

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 annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Point clé de l'audit

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 points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels 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 annuels pris isolément.

Point clé de l'audit : Évaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 7 401,6 millions d'euros au 31 décembre 2022, soit 64% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement composées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Comme indiqué dans la note 5.2 de l'annexe aux comptes annuels, les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus d'évaluation du patrimoine immobilier sur la base d'un dispositif d'évaluations internes, complété par des évaluations réalisées par un Expert Immobilier indépendant sur un périmètre donné d'immeubles.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation, qui tient compte notamment, d'informations spécifiques dont les taux de rendement et d'actualisation.

Le portefeuille immobilier peut donner lieu, en cas d'indice de perte de valeur, à la constatation d'une dépréciation correspondant à la différence entre la valeur d'inventaire des actifs immobiliers estimée et leur valeur nette comptable.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, de l'importance du jugement nécessaire à l'identification des éventuels indices de perte de valeur, et de la sensibilité aux hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur des immeubles de placement servant à apprécier leur potentielle perte de valeur au 31 décembre 2022.

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Apprécier le périmètre sujet à une évaluation interne ou externe par un expert immobilier indépendant, en lien avec les modalités présentées dans les annexes de la société ;
- Lorsque cela est applicable, Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Obtenir les évaluations internes et les rapports d'expertise immobilière, apprécier la cohérence des paramètres retenus avec les données observables de marché et apprécier la cohérence des hypothèses propres à certains actifs avec notre connaissance du dossier ;
- Réconcilier, sur la base de sondages, les informations utilisées pour les évaluations internes et celles réalisées par un expert immobilier indépendant avec la documentation appropriée ;
- Mener des entretiens avec la direction afin d'apprécier si l'évaluation globale du patrimoine est cohérente avec notre connaissance du marché et les valeurs des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques sont raisonnables ;

- Comparer la juste valeur des immeubles de placement et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- Analyser les résultats des cessions d'immeubles de placement intervenues sur l'exercice et les comparer aux dernières évaluations connues ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les Annexes aux comptes annuels.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4 et L.22-10-10 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CDC Habitat par votre assemblée générale du 4 octobre 2005 pour le cabinet MAZARS et du 12 décembre 1996 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2022, le cabinet MAZARS était dans la 18^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 27^{ème} année, dont quatre années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise

relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels ;

- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 19 avril 2023,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

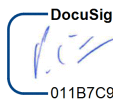
MAZARS

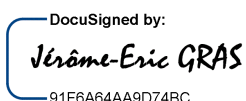
Pierre Clavié

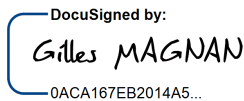
Jérôme-Eric Gras

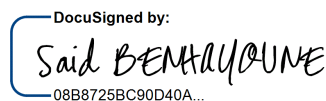
Gilles Magnan

Saïd Benhayoune

DocuSigned by:

011B7C9658A9494...

DocuSigned by:

91F6A64AA9D74BC...

DocuSigned by:

0ACA167EB2014A5...

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

COMPTES ANNUELS 2022

DIRECTION FINANCIERE GROUPE



SOMMAIRE

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2022	4
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2022	5
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022	6
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2022	7
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	8
5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE.....	8
5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	11
5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES	16
5.4 CONSOLIDATION	16
6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS.....	17
6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	17
6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	18
6.3 STOCKS	18
6.4 ETAT DES CREANCES.....	18
6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT	19
6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	19
6.7 DISPONIBILITES.....	19
6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	19
6.9 CAPITAL SOCIAL	20
6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT.....	21
6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	21
6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	22
6.13 ETAT DES DETTES	22
6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	23

6.15	DECOMPOSITION DU RESULTAT	23
6.16	DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION	24
6.17	DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER	25
6.18	DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL	25
7.	AUTRES INFORMATIONS	26
7.1	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS	26
7.2	LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	27
7.3	EFFECTIF MOYEN.....	27
7.4	INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE	28
7.5	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	28
7.6	REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS	28
7.7	VENTILATION DE L'IMPOT	29
7.8	TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES	29
7.9	TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS	30
7.10	TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX	30
7.11	TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE	30
7.12	AFFECTATION DU MALI DE FUSION.....	31
7.13	EVENEMENTS POST CLOTURE	31

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2022

ACTIF (en millions €)	Notes	2022		2021	
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)					381,3
Immobilisations incorporelles	6.1	673,0	361,5	311,5	308,7
Immobilisations corporelles	6.1	9 322,1	1 920,5	7 401,6	7 345,5
Terrains		1 402,1	10,4	1 391,7	1 411,8
Constructions et réhabilitations sur sol propre		4 605,5	1 382,2	3 223,2	3 157,6
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		1 131,8	514,0	617,7	649,4
Autres immobilisations corporelles		18,5	13,8	4,7	4,6
Immobilisations en cours		2 164,1	0,0	2 164,1	2 122,1
Immobilisations financières	6.2	1 716,1	0,5	1 715,6	1 463,7
Titres de participations		1 705,0	0,5	1 704,5	1 451,2
Créances rattachées à des participations		2,9	0,0	2,9	3,3
Autres immobilisations financières		8,1	0,0	8,1	9,2
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (II)		11 711,2	2 282,6	9 428,6	9 117,9
Stocks	6.3/6.5	58,9	0,4	58,5	50,1
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	25,5	0,0	25,5	29,8
Créances clients	6.4/6.5	96,9	23,5	73,4	66,2
Autres créances	6.4/6.5	372,1	2,9	369,2	335,1
Valeurs mobilières de placement	6.6	1 291,2	0,1	1 291,1	623,6
Disponibilités	6.7	260,8		260,8	277,8
Charges constatées d'avance	6.8	19,1	0,0	19,1	8,5
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (III)		2 124,5	26,9	2 097,7	1 391,1
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)		0,0		0,0	0,0
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV)		13 835,7	2 309,4	11 526,3	10 890,4

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2022

PASSIF (en millions €)	Notes	2022	2021
Capital	6.9	2 303,3	2 163,3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	166,5	166,5
Réserves	6.9	1 320,2	1 189,1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	433,5	131,2
Subventions d'investissement	6.10	144,6	156,2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) <i>renvoi (a)</i>		4 368,1	3 806,2
Provisions pour risques	6.11	11,5	12,1
Provisions pour charges	6.11	69,4	67,8
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		80,9	79,8
Emprunts et dettes financières	6.12	6 043,8	5 835,8
Dépôts de garanties des locataires	6.13	31,1	31,6
Autres dettes financières	6.13		
Dettes fournisseurs	6.13	36,2	45,6
Dettes fiscales et sociales	6.13	84,6	75,0
Dettes sur immobilisations	6.13	450,7	415,0
Autres dettes	6.13	362,7	529,1
TOTAL DES DETTES (III)		7 009,2	6 932,1
Produits constatés d'avance (IV)	6.14	68,1	72,2
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		11 526,3	10 890,4

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

La part dans le résultat de l'exercice des activités agréées est une perte de 5 819 863,99 €.

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2022

en Millions €	Notes	2022	2021
PRODUITS D'EXPLOITATION		805,4	808,6
Montant du chiffre d'affaires		753,5	734,1
Recettes locatives		526,7	536,7
Recettes sur charges récupérables		64,1	69,3
Ventes d'immeubles (promotion)		12,7	2,0
Prestations de services immobiliers		150,1	126,0
Production stockée		8,3	30,4
Production immobilisée		0,0	0,0
Subvention d'exploitation		0,7	0,8
Reprises sur provisions		27,1	29,4
Transfert de charges		2,5	1,7
Autres produits d'exploitation		13,4	12,2
CHARGES D'EXPLOITATION		800,4	761,1
Achats non stockés		48,2	66,5
Autres achats et charges externes		259,4	252,1
Impôts et taxes		92,3	97,4
Charges de personnel		137,2	127,5
Dotations aux amortissements et provisions		257,8	212,2
Autres charges d'exploitation		5,4	5,4
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.16	5,1	47,6
Produits financiers		60,0	45,6
Charges financières		132,2	109,8
RESULTAT FINANCIER	6.17	-72,1	-64,2
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-67,1	-16,6
Produits exceptionnels		3 493,3	311,7
Charges exceptionnelles		2 835,3	110,2
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.18	658,0	201,6
PARTICIPATION DES SALARIES	6.15	7,5	4,9
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7,7	149,9	48,9
RESULTAT NET <i>renvoi (a)</i>		433,5	131,2
<i>(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015 , la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 6.15</i>			
Résultat par action (en €)		18,82	6,06

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2022

en Millions €	2022	2021
Résultat net (I)	433,5	131,2
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	- 436,4	- 31,2
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	227,4	179,4
Plus values de cession	- 652,0	- 202,2
Reprises de subvention	- 11,8	- 8,4
Marge brute d'autofinancement (I+II)	- 2,9	100,0
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	- 150,0	171,3
*dont ressource 150,8 M€ au titre du financement des filiales (contre une ressource de 126,5 M€ en 2021)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	- 152,9	271,3
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles hors apport SCI	- 1 339,1	- 1 352,1
Acquisitions d'immobilisations financières	- 74,9	- 335,3
Cessions d'immobilisations	1 502,5	306,8
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	88,5	- 1 380,6
Dividendes versés	0,0	- 50,0
Augmentation de capital en numéraire	521,3	369,0
Souscription d'emprunts	302,0	824,0
Remboursements d'emprunts	- 223,5	- 144,7
Subventions reçues	1,4	5,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	601,2	1 003,6
TOTAL FLUX	536,8	- 105,7
Trésorerie d'ouverture	- 24,5	81,2
Trésorerie de clôture	512,3	- 24,5
Variation de trésorerie (1)	536,8	- 105,7
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	150,8	126,5
Variation de la trésorerie retraitée	687,6	20,7

(1) Trésorerie nette de concours bancaires courants

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022.

Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondies à la décimale la plus proche.

5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Guerre en Ukraine et contexte inflationniste

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (financiers, matières premières, énergie, biens et services). L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Les difficultés d'approvisionnement en matériaux, les hausses de prix sensibles qui ont amené à de nombreuses renégociations et la remise en question des équilibres financiers des opérations (tant pour les constructions neuves que pour les travaux sur le parc ancien), ont néanmoins ralenti l'activité du Groupe en 2022 (tout comme le reste du secteur immobilier). Les objectifs de production et de rénovation du parc existant ressortent ainsi en-deçà des objectifs.

Au 31 décembre 2022, l'impact du contexte sur la solvabilité des ménages les plus modestes commence à se faire sentir sur les impayés du logement social et très social. Les mesures d'accompagnement mises en place par le Groupe visent à atténuer les effets de ce contexte économique défavorable.

Structuration du fonds Lamartine

La période a été marquée par la « structuration » du fonds Lamartine sur le 1^{er} trimestre 2022, détenu à hauteur de 85% par la CNP et 15% par CDC Habitat au 31 décembre 2022.

Dans ce cadre, les opérations successives suivantes ont été réalisées :

- Transfert d'un portefeuille d'actifs par CDC Habitat aux SCI Lamartine et Milly, par voie d'apport et de cession ;
- Apport des parts sociales de la SCI Milly par CDC Habitat à la SCI Lamartine ;
- Cession de 85% des parts de la SCI Lamartine par CDC Habitat à CNP Assurances.

Ces opérations se sont traduites par un impact positif de 600 M€ (avant impôts) sur le résultat de l'exercice.

Evolutions du capital

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

L'assemblée générale extraordinaire du 13 mai 2022 a décidé une nouvelle augmentation de capital en numéraire de 140 M€ par émission de 1 400 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, pour le porter de 2 163,3 M€ à 2 303,3 M€. Sur la base du certificat du dépositaire du 1^{er} juin 2022, le Directoire a constaté à cette date la réalisation définitive de l'augmentation de capital souscrite à titre irréductible et titre réductible par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Evolution des titres de participations

Acquisition, création et fusion

- Souscription à l'augmentation de capital du fonds Hab'Initio pour une quote-part de détention totale de 15% ;
- Prise de participation dans LLI Résidences pour une quote-part de détention totale de CDC Habitat de 45% ;
- Acquisition d'une participation complémentaire dans la SIMKO par CDC Habitat portant la quote-part de détention à 92% ;
- Augmentation de capital souscrite par CDC Habitat au profit de Foncière Méditrine pour une quote-part de détention totale de CDC Habitat de 40%.

Cession de filiales

- Les titres YesPark détenus par CDC Habitat ont été cédés en mars 2022 pour un prix de vente de 6,1 M€, soit une plus-value de 5,4 M€ ;
Les titres du fonds Lamartine ont été cédés le 4 mars pour un prix de vente de 1 861,2 M€, soit une plus-value de 32,2 M€.

Dissolution

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

Evolution du parc

Mises en chantier

- Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire s'est poursuivi en 2022 avec 2 856 ordres de service (OS), dont 1 856 pour compte propre et 1 000 pour compte de tiers.

A fin 2022, 29 636 OS de logement intermédiaire depuis la création du LLI (2014) ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 12 348 pour compte propre et 17 288 pour compte de tiers.

- Plan de relance VEFA 40 000

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de soutien du secteur de la construction et du logement via un appel à projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. A fin 2022, 27 727 OS ont été lancés depuis le démarrage du plan de relance, dont :

- 16 262 LAC (dont 12 478 pour compte propre et 3 784 pour compte de tiers) ;
- 6 381 logements intermédiaires (4 039 pour compte propre et 2 342 pour compte de tiers) ;
- 5 084 logements sociaux (1 633 logements pour CDC Habitat Social, 2 810 logements pour les SIDOM, 605 logements pour Maisons & Cités et 36 logements pour CDC Habitat).

Livraisons

8 550 logements neufs ont été livrés en 2022 par CDC Habitat (y compris promotion) :

- 1 656 logements intermédiaires ;
- 2 739 logements familiaux hors segment intermédiaire ;
- 4 125 logements dans le cadre de ses mandats de gestion ;
- 30 logements en promotion.

Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais sur ventes de 613,2 M€ (contre 169,6 M€ en 2021).

Hors promotion, 4 661 logements ont été vendus en 2022 (hausse de 3 263 logements par rapport à 2021), dont 4 202 cédés en bloc et 459 en lot.

Pour l'activité promotion, 20 ventes ont été signées générant une marge de 1,7 M€ en 2022.

Autres mouvements

Les autres mouvements représentent une baisse du parc détenu de 199 logements, correspondant à des pertes de gestion pour 64 logements, des démolitions pour 184 logements et divers mouvements pour une hausse de 49 logements.

Gestion des logements domaniaux du Ministère des Armées

Le 8 avril 2019, le ministère des Armées a publié un appel d'offre au titre du Contrat d'Externalisation de la Gestion de ses logements domaniaux, actuellement gérés par CDC Habitat dans le cadre d'un bail civil 2009 dont l'échéance a été reportée au 31 décembre 2022. Dans ce cadre, l'offre définitive déposée par le groupement dans lequel CDC Habitat était partie prenante n'a pas été retenue.

En conséquence, CDC Habitat n'assure plus la gestion de ces logements depuis le 1^{er} janvier 2023.

Comptabilisation d'une perte de valeur sur 35 actifs isolés

La valeur des actifs corporels doit être testée dès lors qu'il existe un indice de perte de valeur à la clôture, conformément à l'article 214-15 du PCG.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par des événements, modifications d'environnement technologique, économique ou juridique ou des éléments internes, de nature à diminuer sensiblement la valeur de marché de l'actif.

Dans le cadre de la campagne annuelle d'évaluation des immeubles de placement de CDC Habitat, un indice de perte de valeur a été identifié sur un périmètre spécifique de l'activité du Groupe, sur lequel 35 actifs présentaient un taux de vacance anormal (plus de 50%) faisant ainsi peser un risque de non renouvellement des baux au terme des 12 ans initiaux. Par conséquent, les hypothèses d'évaluation de ces actifs ont été modifiées afin de tenir compte de ce risque dans la valorisation des immeubles concernés.

Une perte de valeur a été comptabilisée pour un montant total de 42 M€, l'estimation du montant recouvrable (99 M€) étant inférieure à la valeur nette comptable (141 M€), pour les 35 actifs concernés. Cette perte de valeur a été comptabilisée dans le poste « Dotations aux amortissements et provisions » du résultat 2022.

Perspectives 2023

La gestion locative

Les principales actions de l'année 2023 consisteront en :

- La poursuite de la commercialisation des logements livrés dans le cadre du plan de relance ;
- La consolidation du traitement centralisé des charges locatives récupérables ;
- L'accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;
- L'appui prolongé aux entités dans la continuité de la création des agences mixtes, et particulièrement en matière de convergence des paramétrages métiers entre CDC Habitat et CDC Habitat Social ;
- L'optimisation des process et pratiques d'exploitation locative, notamment en matière de gestion des assurances et de gestion de la proximité.

Production de logements

De nombreuses incertitudes pèsent sur les perspectives de production de logement en 2023, toujours sous l'effet des difficultés d'approvisionnement, des hausses des prix, des taux de financement et la difficulté à trouver des équilibres sur les nouvelles opérations. Les objectifs du Groupe restent ambitieux pour 2023, mais leur réalisation reste dépendante du contexte pour le secteur de l'immobilier.

Révision 2023 du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

En alignement avec la nouvelle politique climat de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat va renforcer son engagement climat sur le patrimoine vers une cible alignée 1,5°C et ainsi accélérer la décarbonation du parc (choix des vecteurs énergétiques).

Parmi les thèmes prioritaires des PSP renouvelés en 2023, le PSE Groupe évoluera en « Plan Stratégique Climat » en alignement du Plan Climat du groupe CDC.

La révision 2023 des PSP comprendra :

- L'intégration des thèmes prioritaires : changement climatique, volet efficacité et transformation énergétique, vieillissement et foncier ;
- Une segmentation actualisée sur la base de la nouvelle cotation marché ;
- Le lien avec l'actualisation des Projets de Territoires ;

Le plan d'adaptation au changement climatique

En 2023, CDC Habitat engage un plan de déploiement (2023-2027) de la méthodologie et des outils du Diagnostic de Performance de la résilience (DPR), au rythme de 100 DPR par an.

La gestion financière

Sur l'exercice 2023, les besoins de financement seront soit désintermédiés via le programme NEUMTN ou via des placements privés dans un format de documentation NSV pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

Les SIDOM

Le processus d'intégration des sociétés dans le modèle de reporting, d'information et de gestion du Groupe ainsi qu'au niveau de l'harmonisation des méthodes comptables sera poursuivi au cours de l'exercice 2023.

5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31 décembre 2022 sont celles prévues par :

- Règlement N°2022-01 du 11 mars 2022 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général.
- Règlement ANC N°2022-05 du 7 octobre 2022 modifiant le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016,
- L'arrêté du 14 décembre 2022 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et l'arrêté du 7 octobre 2015 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économie mixte agréées objets de la transmission prévue à l'article R. 481-14 du code de la construction et de l'habitation. Les dispositions de cet arrêté n'ont pas eu d'impact sur la présentation des comptes annuels de CDC Habitat sur l'exercice 2022. En effet, du fait de dispositions transitoires, le périmètre dit de "certification des comptes annuels" du titre IV du chapitre Ier de l'instruction comptable, présenté en annexe 2 de l'arrêté du 14 décembre 2022 susvisé, ne s'appliquent pas aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 du CCH pour l'exercice comptable 2022.

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

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

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

Bilan actif

Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

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

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

Immobilisations corporelles

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

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

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

Evaluation des immeubles de placement

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

- Expertise externe sur site pour les immeubles dont la valeur vénale (N-1) est supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc sur l'année ;
- Tous les deux ans, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une valeur vénale (N-1) comprise entre 5 et 10 M€. L'année où un bien ne fait pas l'objet d'un avis de valeur, c'est l'avis de l'année (N-1) indexé qui est retenu.

Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux.

Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis moins de 3 ans ne sont pas expertisés et sont valorisés à la VNC nette de subvention.

Immobilisations financières

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

Stocks

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

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

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

Valeurs mobilières de placement

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

Provisions sur les actifs

Sur immobilisations locatives

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

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

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

Sur créances clients

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

Sur créances diverses

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

Sur valeurs mobilières de placement

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

Bilan Passif

Subventions d'investissements

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

Provision pour Gros Entretien

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

Réglementation amiante

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

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

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

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

Provisions relatives aux engagements sociaux

Provision pour engagement de retraite

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

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

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

Depuis 2014, la société applique la recommandation n°2013-02 du 07 novembre 2013 (autorisant de changer de méthode de comptabilisation des écarts actuariels) en optant pour la méthode du corridor. Cette méthode du corridor autorise la comptabilisation partielle et étalée dans les résultats futurs du stock d'écarts actuariels non reconnus à la clôture sur la durée résiduelle moyenne prévisionnelle d'activité, l'autre partie n'étant pas comptabilisée.

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

Provision pour médailles du travail

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

Compte de Résultat

Reprise au résultat des conventions de réservation sur patrimoine existant

La société cède des droits de réservation de logements aux réservataires afin de favoriser la construction de logements neufs ou leur amélioration, en contrepartie de subventions comptabilisées en subventions d'investissement.

Lorsque ces conventions portent sur du patrimoine existant, le produit est constaté en produit d'exploitation et repris au résultat par fractions annuelles sur la durée de la convention.

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

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

Logements domaniaux

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

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

Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, CDC Habitat a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. A fin 2022, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 21 M€ pour environ 223 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée à fin 2022.

Engagement hors bilan

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

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

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

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

5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Néant.

5.4 CONSOLIDATION

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

Le groupe CDC Habitat établit depuis 2012 des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Les filiales ESH (détenues via ADESTIA SAS, filiale à 100% de CDC Habitat) et les SIDOM ne sont pas consolidables au sens IFRS compte tenu des contraintes imposées par le code de la construction et de l'habitation qui en limitent l'accès aux rendements.

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

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeur brute	2021	Entrées	Sorties (1)	virement de poste à poste	2022
Immobilisations incorporelles	654,3	21,8	3,0	0,0	673,0
Concessions, licences	5,9				5,9
Autres actifs incorporels	641,9		3,0	15,3	654,2
Immobilisations en-cours	6,5	21,8		-15,3	13,0
Immobilisations corporelles	9 203,8	1 320,9	1 202,6	0,0	9 322,1
Terrains	1 411,8		280,1	270,5	1 402,1
Constructions sur sol propre	4 522,2		913,6	996,9	4 605,5
Constructions sur sol d'autrui	1 130,1		8,8	10,5	1 131,8
Autres immobilisations corporelles	17,6	1,0	0,1		18,5
Immobilisations en-cours	2 122,1	1 319,8		-1 277,8	2 164,1
Total des valeurs brutes des immobilisations	9 858,1	1 342,6	1 205,6	0,0	9 995,1

(1) Dont sortie de valeur brute liée à l'opération la SCI Lamartine et la SCI Milly pour 1 077 M€

Amortissements	2021	Augmentation	Diminution (1)	2022
Immobilisations incorporelles	345,6		16,4	361,5
Concessions, licences	3,8		1,2	5,0
Autres actifs incorporels	341,7		15,3	356,5
Immobilisations corporelles	1 858,3		167,7	1 878,2
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 364,6		128,8	1 350,4
Constructions sur sol d'autrui	480,7		38,0	514,0
Autres immobilisations corporelles	13,0		0,9	13,8
Total des amortissements	2 203,9		184,1	2 239,8

(1) Dont sortie des amortissements liés à l'opération de la SCI Lamartine et la SCI Milly pour 118 M€

Dépréciations	2021	Augmentation (1)	Diminution	2022
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	0,0		42,3	42,3
Terrains			10,4	10,4
Constructions sur sol propre			31,9	31,9
Constructions sur sol d'autrui				
Autres immobilisations corporelles				
Total des dépréciations	0,0		42,3	42,3

(1) Dépréciation de 35 actifs présentant un indice de perte de valeur

6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeur brute	2021	entrées (1)	sorties (2)	2022
Titres de participation	1 451,7	1 098,8	845,5	1 705,0
Créances rattachées à des participations	3,3		0,4	2,9
Autres immobilisations financières	9,2	0,8	1,8	8,1
Total des valeurs brutes des immobilisations financière	1 464,2	1 099,6	847,7	1 716,1
Dépréciation				
Titres de participation	0,5			0,5
Créances rattachées à des participations	0,0			0,0
Autres immobilisations financières	0,0			0,0
Total des dépréciations	0,5	0,0	0,0	0,5

(1) dont SCI Lamartine 1 009,4 M€ (liés aux opérations d'apport successives du 1^{er} trimestre 2022) ; Hab'initio 37,5 M€ ; LLI Résidences 36 M€ ; SIMKO 9 M€ ; Foncière MEDITRINE 6,8 M€.

(2) dont SCI Lamartine 844,7 M€ (liés à la cession de 85% des parts à la CNP) ; YESPARK 0,8 M€.

6.3 STOCKS

	2021	entrées	sorties	2022
Logements	39,5	17,8	9,0	48,3
Commerces	3,9	1,4		5,3
Terrains	7,2	0,2	2,1	5,3
Total stocks	50,6	19,4	11,1	58,9

6.4 ETAT DES CREANCES

	Montant brut (1)	degré de liquidité		dont produits à recevoir
		à - 1 an	à + 1 an	
Créances rattachées à des participations	2,9	0,4	2,5	
Autres immobilisations financières	8,1	0,2	7,9	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	11,1	0,6	10,5	
Avances et acomptes versés (II)	25,5	25,5		0,3
Créances clients et comptes rattachés (III)	96,9	96,9		
Personnel, organismes sociaux	0,2	0,2		
Etat_TVA et autres taxes	7,2	7,2		0,7
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	4,3	4,3		
Etat_autres opérations	100,3	100,3		
Comptes courants filiales	216,6	216,6		
Créances sur cessions d'immobilisations	2,7	2,7		
Divers autres créances	40,7	40,7		3,4
Total des autres créances (IV)	372,1	372,1		4,1
Total des créances (I+II+III+IV)	505,6	495,0	10,5	4,4

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2021	Augmentation	Diminution	2022
Stocks	0,5		0,1	0,4
Créances locataires	22,9	6,9	6,4	23,5
Autres créances	2,5	0,4		2,9
OPCVM	0,0	0,1		0,1
Total des dépréciations de l'actif circulant	25,9	7,5	6,5	26,9

6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brut	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	40,1	40,0		0,1
Compte à terme	1 236,0	1 236,0		
OPCVM fonds structurés				
Intérêts courus non échus	15,1	15,1		
Total des valeurs mobilières de placement	1 291,2	1 291,1	0,0	0,1

6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités CDC Habitat	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques_comptes courants	70,1		70,1
Banques_comptes rémunérés	190,2		190,2
Autres organismes financiers	0,5		0,5
Caisse			-
Intérêts courus à recevoir			-
Total des disponibilités	260,8	0,0	260,8

*parc sous mandat de gestion confié à CDC HABITAT

6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2022	2021
Assurances	1,3	1,4
Soulte SWAPS restructurés	11,5	
Travaux sur ventes en lot	1,6	1,6
Autres	4,7	5,6
Total des charges constatées d'avance	19,1	3,0

6.9 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2022, le capital social s'élève à 2 303,3 M€ réparti en 23 033 016 actions de 100€. Il est détenu par la Caisse Des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (23 032 608 actions) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions)

Evolution des capitaux propres	2022	2021	Variation
Capital versé	2 303,3	1 782,0	521,3
Capital souscrit non appelé		381,3	-381,3
Prime de fusion, d'apport	166,5	166,5	0,0
Réserve légale	216,3	135,3	81,1
Autres réserves	1 103,9	1 053,8	50,1
<i>Dont réserves des activités agréées (*)</i>	<i>117,4</i>	<i>122,5</i>	<i>-5,1</i>
Report à nouveau			
<i>Dont report à nouveau des activités agréées (*)</i>			
Résultat de l'exercice	433,5	131,2	302,4
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (*)</i>	<i>-5,8</i>	<i>-5,1</i>	<i>-0,7</i>
Capitaux propres avant subventions d'investissement	4 223,5	3 650,0	573,5
Subventions d'investissement (montant net)	144,6	156,2	-11,6
Capitaux propres après subventions d'investissement	4 368,1	3 806,2	562,0

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

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent	Résultat 2021	dont résultat des activités agréées
Origines		
Report à nouveau antérieur		
Résultat de l'exercice	131,2	-5,1
Prélèvement sur les réserves		
Affectations		
Affectation aux réserves :		
Réserve légale	81,1	
Autres réserves	50,1	-5,1
Dividendes		
Report à nouveau après affectation du résultat		
Total	131,2	-5,1

6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2021	<i>reçues</i>	<i>sorties *</i>	2022
Etat	193,5	0,1	6,5	187,1
Collectivités locales (régions,départements,commune:	53,5	0,2	2,1	51,6
Autres collectivités	19,8			19,8
Entreprises publiques et autres	18,7	0,0	0,2	18,5
Total montant brut	285,4	0,2	8,7	276,9

Subventions d'investissement virées en résultat	2021	<i>par résultat**</i>	<i>sorties *</i>	2022
Etat	91,5	5,4	2,8	94,0
Collectivités locales (régions,départements,commune:	21,1	1,4	1,5	20,9
Autres collectivités	8,6	0,4	0,0	9,0
Entreprises publiques et autres	8,1	0,4	0,1	8,5
Total quote-parts virées au résultat	129,2	7,6	4,5	132,3
Total des subventions d'investissement (net)	156,2	-7,3	4,2	144,6

Sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés comptabilisé en résultat exceptionnel

Par résultat ** : en autres produits d'exploitation

6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques	2021	dotation (1)	reprise (1)	2022	dont non consommé
Risques sur patrimoine	2,0	0,4	0,4	2,0	
Risques dévolution	3,9	0,4	0,1	4,3	0,1
Risques locatifs	0,0			0,0	
Risques liés au personnel	4,8	1,3	1,7	4,4	
Risques instruments dérivés	0,5		0,5	0,0	
Risques autres	0,8	0,4	0,4	0,9	
Total	12,1	2,5	3,1	11,5	0,1

(1) dont dotation exceptionnelle (0,5 M€) / dont reprise exceptionnelle (1,7 M€)

Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	21,0	3,9	1,7	23,2	
Médailles du travail	3,4		0,6	2,8	
Gros entretien	42,8	17,6	18,7	41,7	
Charges autres	0,6	1,1	0,1	1,6	
Total	67,8	22,7	21,1	69,4	0,0

(1) dont dotations/reprises exceptionnelles : Néant

Total des provisions pour risques et charges	79,8	25,2	24,2	80,9	0,1
---	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

*dont quote-part afférente aux dirigeants (2022) : Néant

6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

	montant	degré d'exigibilité		
	brut	- 1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Auprès des établissements de crédit (1)				
Crédit Foncier de France	97,6	7,6	30,8	59,2
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	0,0	0,0		
Caisse des dépôts et Consignations	379,7	22,5	65,2	292,0
Autres organismes	4 176,6	190,9	935,3	3 050,4
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	98,0	98,0		
Total	4 751,8	319,0	1 031,3	3 401,6
Emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	215,5	7,3	45,3	162,9
Avances Etat autres	0,3	0,0	0,1	0,2
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	36,3	2,1	8,2	26,0
Intérêts courus	0,2	0,2		
Total	252,3	9,6	53,5	189,2
Découverts bancaires (3)	1 039,8	1 039,8		
Total des emprunts et dettes financières	6 043,8	1 368,4	1 084,8	3 590,7
Variation des emprunts	souscriptions	remboursements		
(1) Auprès des établissements de crédit		291,8		207,7
(2) Emprunts et dettes financières diverses		10,2		15,8
(3) Dont Titre de Créance Négociable (TCN) : 844 M€				

6.13 ETAT DES DETTES

	Montant	degré d'exigibilité		
	brut	à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	6 043,8	1 368,4	1 084,7	3 590,7
Dépôts de garanties des locataires	31,1		31,1	
Autres dettes financières	0,0			
Dettes fournisseurs	3,1	3,1		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	33,2	33,2		
Total dettes fournisseurs	36,2	36,2	-	-
Personnel	0,3	0,3		
Personnel - charges à payer	31,6	31,6		
Organismes sociaux	5,9	5,9		
Organismes sociaux - charges à payer	12,6	12,6		
Total des dettes sociales	50,5	50,5	-	-
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	10,9	10,9		
Etat -impôts société	6,6	6,6		
Etat -charges à payer	16,6	16,6		
Total des dettes fiscales	34,1	34,1	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	26,0	26,0		
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues (*)	424,7	424,7		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	450,7	450,7	-	-
Avances et acomptes reçus des locataires	32,4	32,4		
Etat -autres opérations	43,8	43,8		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	199,9	199,9		
Divers autres dettes	86,5	86,5		
Total autres dettes	362,7	362,7	-	-
Produits constatés d'avance	68,1	18,2	33,9	16,0
Total Dettes	7 077,3	2 320,9	1 149,7	3 606,7
(*) Dont titres non libérés	206,3	206,3		

6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2022	2021
Conventions réservation et redevances	53,1	61,0
Ventes promotion	2,1	
Autres	12,9	11,2
Total des produits constatées d'avance	68,1	72,2

6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2022	2021	2022	2021
Résultat d'exploitation	5,1	47,6	9,0	5,8
Résultat financier	-72,1	-64,2	-13,7	-12,9
Résultat exceptionnel	658,0	201,6	0,0	2,7
Participation	7,5	4,9	1,1	0,8
Impôt sur les bénéfices	149,9	48,9		
RESULTAT NET en millions d'€	433,5	131,2	-5,8	-5,1
en centimes d'Euros			-5 819 863,99	-5 109 794,20

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

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

6.16 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2022	2021	2022	2021
Recettes locatives	526,7	536,7	86,1	86,1
Recettes locatives sur charges récupérables	64,1	69,3	14,3	14,7
Ventes d'immeubles en stocks	12,7	2,0	0,0	
Prestations de services immobiliers	150,1	126,0	16,3	13,1
Production stockée	8,3	30,4	1,2	0,0
Production immobilisée	0,0		0,0	
Subventions d'exploitation	0,7	0,8	0,1	0,1
Reprises sur provisions	27,1	29,4	5,4	4,6
Transfert de charges	2,5	1,7	0,4	0,0
Autres produits d'exploitation	13,4	12,2	4,8	4,5
Total produits d'exploitation	805,4	808,6	128,6	123,1
Electricité,eau,gaz	16,7	18,1	4,0	4,3
Chauffage	10,9	15,5	2,9	2,5
Autres	20,6	33,0	1,4	0,1
Total achats non stockés de matières et fournitures	48,2	66,5	8,3	7,0
Sous traitance générale	106,5	97,6	13,8	14,0
Locations et charges locatives	27,8	22,9	2,8	3,6
Maintenance et entretien des immeubles	70,3	73,8	13,2	12,1
Primes d'assurances	2,9	3,1	0,6	0,6
Personnel extérieur	0,9	0,9	0,1	0,1
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	45,8	47,7	2,0	2,3
Publicité,publications,relations publiques	0,7	1,4	0,1	0,1
Transports de biens et transport collectif du personnel	0,0	0,0	0,0	0,0
Déplacements,missions et réceptions	1,6	1,1	0,2	0,2
Frais postaux et frais de télécommunications	0,5	0,5	0,1	0,1
Services bancaires et assimilés	2,1	2,8	0,2	0,2
Divers	0,3	0,3	0,0	0,0
Total autres achats et services externes	259,4	252,1	33,1	33,3
Impôts, taxes et versements assimilés	92,3	97,4	18,0	19,6
Charges de personnel	137,2	127,5	20,0	18,5
Dotations aux amortissements et provisions	257,8	212,2	39,5	38,0
Autres charges	5,4	5,4	0,7	0,8
Total charges d'exploitation	800,4	761,1	119,6	117,2
Résultat d'exploitation	5,1	47,6	9,0	5,8

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

6.17 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2022	2021	2022	2021
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	16,9	14,9	0,0	
Autres intérêts et produits assimilés	42,6	28,9	0,5	0,8
Transfert de charges financières				
Reprises sur provisions des instruments de couvertures	0,5	1,9		
Produits nets sur cessions de VMP				
Total produits financiers	60,0	45,6	0,5	0,8
Intérêts et charges financières	132,1	109,8	14,2	13,7
Dotations aux provisions pour dépréciation	0,1		0,0	
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs				
Charges financières nettes sur cessions VMP				
Total charges financières	132,2	109,8	14,3	13,7
Résultat financier	-72,1	-64,2	-13,7	-12,9

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

6.18 DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2022	2021	2022	2021
Produits des cessions d'actif immobilisés	3 480,4	306,9	0,3	4,7
Quote-part des subventions virées au résultat	4,2	0,4		0,0
Reprise sur provisions et transfert de charges	5,2	0,3	1,8	0,0
Autres produits exceptionnels	3,4	4,2	0,9	0,7
Total produits exceptionnels	3 493,3	311,7	3,0	5,4
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	2 828,4	104,7	1,8	1,1
Dotations aux amortissements et provisions	1,8	3,2	0,8	1,5
Autres charges exceptionnelles	5,2	2,3	0,4	0,1
Total charges exceptionnelles	2 835,3	110,2	3,0	2,7
Résultat exceptionnel	658,0	201,6	0,0	2,7

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

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	1 705,0		1 705,0	
Créances rattachées à des participations	2,9		2,9	
Autres titres immobilisés	0,5		0,5	0,5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	216,6		216,6	
Emprunts et dettes financières diverses		206,3	206,3	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		199,9	199,9	
Produits de participation			16,9	
Autres produits financiers			6,2	
Charges diverses			5,2	
Comptes courants avec les filiales et participations			Actif	Passif
Sainte Barbe				14,1
SAS AIX LA CONSTANCE			3,9	
SAS BRIQUETERIE			17,3	
SAS COUDOUX			4,6	
SAS NANTERRE HOTEL DE VILLE			13,3	
SAS SACLAY LE BOURG			3,6	
SAS Vallon du Fier			3,5	
SCCV 540 Route de Nîmes			2,5	
SCCV MARSEILLE SMCL			4,9	
SCCV PESSAC - BLAISE PASCAL			5,0	
SCI BORDEAUX CAPEYRON			7,5	
SCI CDC non consolidées			16,2	
SCI Les Echoppes			2,4	
Autres filiales et Participations (détention inférieure à 50%)			28,4	
Total du pôle intermédiaire			112,8	14,1
CDC Habitat Social				5,5
CDC Habitat Action Copropriétés			3,6	
DOMEFI			0,7	
ADESTIA			36,7	
MEECAM				7,0
Total du pôle ESH			41,0	12,5
ADOMA				43,7
SEMADER			0,0	
SIDR				0,7
SIG				9,2
SIGUY				23,8
SIM				7,0
SIMAR			8,3	
SIMKO				27,6
SODIAC			11,2	
Total du pôle SIDOM			19,6	68,3
GIE(s) fonctions supports			40,3	21,8
GIE(s) Territoires			2,9	39,5
Total des GIE(s)			43,2	61,3

7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital & subvention	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres excède 1% du capital de la CDC Habitat											
Société Immobilière de la Martinique (SIMAR) Ld Petit Paradis - 97233 SCHOELCHER RCS : 303188528	70,0	88,0	63%	41,9 (1)	41,9	0,0	0,0	72,5	4,6	0,0	(1) versé à hauteur de 85.38%
Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) 12 rue Félix Guyon-97400 ST DENIS RCS : 310863592	125,0	40,0	53%	31,3 (1)	31,3	0,0	0,0	162,5	11,4	0,0	(1) versé à hauteur de 82.29%
Société Immobilière de Kourou (SIMKO) 33 avenue Jean Jaurès - 97310 KOUROU RCS : 305934606	49,3	67,6	92%	64,9 (1)	64,9	0,0	0,0	76,9	10,5	0,0	(1) versé à hauteur de 83.72% Rachat de 32 200 titres à la Commune de Kourou
OPPCI JUNO 33 avenue Mendès France - 75013 PARIS RCS : 844060475	513,6	16,9	20%	87,0	87,0	0,0	0,0	11,6	11,0	2,2	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030				99,7	99,7	0,0	0,0			0,0	Société consolidée
ADESTIA 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS RCS : 428783302				813,9 (1)	813,9	0,0	0,0			0,0	(1) versé à hauteur de 84.89 %
Fonds Logement Intermédiaire 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS RCS : 803636760				190,0 (1)	190,0	0,0	0,0			5,1	Société consolidée (1) dont 91.23 % libérés
FONCIERE MEDITRINE 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS RCS : 889274478	80,1	2,2	40%	32,1	32,1	0,0	0,0	1,8	1,6	1,6	Souscription augmentation de capital le 31 mars 2022
SCI LAMARTINE 33 Avenue Pierre Mendès France - 75 013 PARIS RCS: 897470761	0,0	1 093,2	15%	164,8	164,8	0,0	0,0	9,8	-5,0	0,1	Cession de 85 % des parts à CNP assurances et souscription augmentation de capital le 5 avril 2022 et le 30 septembre 2022
HAB'INITIO SLP 33 Avenue Pierre Mendès France - 75013 PARIS RCS: 909705766	19,8	1,5	15%	37,5 (1)	37,5	0,0	0,0	0,0	-0,4	0,0	(1) versé à hauteur de 8.16 % Souscription de 375 000 parts libérées à hauteur de 8,16 %
LLI Résidences 18, Boulevard du midi - 78200 MANTES LA JOLIE RCS: 892326646	0,0	0,0	45%	36,0 (1)	36,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	(1) versé à hauteur de 74.48 % Souscription à l'augmentation de capital en numéraire de 35 956 779,47 €, 4 368 989 actions nouvelles libérées à 74,48 %

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

Autres	NC	NC		108,8	108,8	0	0	NC	NC		
--------	----	----	--	-------	-------	---	---	----	----	--	--

7.3 EFFECTIF MOYEN

Effectif moyen	2022	2021
Administratifs	1 554	1 460
Personnel de proximité	273	286
Total	1 827	1 746

7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2022	2021
Dettes actuarielles à l'ouverture	37,1	35,4
Coûts des services rendus de l'exercice	2,9	3,4
Coût financier de l'exercice	0,3	0,1
Prestations versées	-1,7	-1,8
Gains/pertes actuariels de l'exercice	-9,8	-0,1
Coûts des services passés		
Effets des variations de périmètre & autres		
Dettes actuarielles à la clôture	28,8	37,1
Détail de la charge comptabilisée au résultat		
<i>en millions d'euros</i>	2022	2021
Coûts des services rendus de l'exercice	2,9	3,4
Ecart actuariel et coût des services passés	0,7	0,8
Coût financier de l'exercice	0,3	0,1
TOTAL	3,9	4,3

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 3,16% à la clôture 2022 pour 0,87% à fin 2021.

7.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	2022	2021
Mazars	0,2	0,2
PricewaterhouseCoopers Audit	0,2	0,2
Missions légales	Total	0,4
Mazars	0,0	
PricewaterhouseCoopers Audit		
Services autres que la certification des comptes	Total	0,0
TOTAL	0,4	0,4

7.6 REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à 1,3 M€.

7.7 VENTILATION DE L'IMPOT

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû (1)	Résultat net comptable
Résultat courant	-57,8	-39,3	-10,2	-47,6
Résultat exceptionnel	658,0	660,4	170,5	487,5
Participation	-7,5	-4,6	-1,2	-6,3
Total	592,7	616,6	159,2	433,5

(1) L'écart entre l'impôt dû (159,2 M€) et le montant inscrit en compte de résultat (149,9 M€)

provient du dégrèvement reçu sur la période 2015-2016-2017 pour -11,9 M€ et du solde de l'impôt sur les sociétés de 2021 pour 2,6 M€.

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicable aux opérations correspondantes (taux de 25 % augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 25,82 %).

7.8 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2022	2021
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	33,0	34,6
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat	58,2	65,5
*Caisse d'Epargne	6,0	7,1
*La Banque Postale	0,0	41,6
*Autres organismes bancaires, CGLLS	27,9	33,7
Total des hypothèques affectées aux immeubles	125,2	182,4
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	43,4	50,7
*Crédit agricole	16,0	19,0
*Caisse d'épargne	10,9	13,5
*DEXIA Crédit Local	10,6	12,2
*Autres organismes financiers	50,0	45,0
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	130,9	140,3
Total des engagements donnés	256,1	322,7

7.9 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2022	2021
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	4,4	3,9
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	135,1	151,7
*Lignes de crédit reçues non utilisées	238,0	220,0
*Couverture de la dette (filiales)	2 219,1	2 355,5
Total des engagements reçus	2 596,5	2 731,1
*Nantissement prêt CLF	20,7	22,6
*Cession de créances (cession Dailly)	37,7	40,5
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	5,2	5,5
*Garantie donnée aux filiales (CDC Habitat Social)	21,9	27,8
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	0,5	5,8
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	108,3	112,2
*Garantie donnée aux filiales (ADESTIA)	200,0	200,0
*Couverture de la dette (filiales)	2 219,1	2 355,5
* Autres engagements donnés (engagement retraite)	5,6	16,1
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	1 434,5	1 839,8
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	80,5	90,6
*GFA	9,1	
Total des engagements donnés	4 143,0	4 716,4

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

7.10 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures
CAP	10,0	3,6	-0,1
Swap livret A	178,0	178,0	5,3
Autres swaps	2 453,0	1 270,5	6,9
Total	2 641,0	1 452,1	12,2

7.11 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette	Dette avant couverture	Couverture de la dette	Dette après couverture	
			Montant	Taux couvert
Dette à taux fixe	3 326,9	1 293,9	4 620,8	94%
Avance Etat (sans intérêt)	0,0	0,0	0,0	0%
Dette à taux variable	1 120,1	-1 115,9	4,1	0%
Dette indexée au livret A	455,9	-178,0	277,9	6%
Total	4 902,8	0,0	4 902,8	100%

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

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

A est quant à lui couvert au maximum à 50%. Le cas échéant pour les prêts qui sont contractés à moyen terme, il peut être décidé de mettre en place des couvertures avec départ décalé. Il n'y a pas d'opération classée dans la catégorie dénommée « position ouverte isolée ».

7.12 AFFECTATION DU MALI DE FUSION

CDC Habitat a réalisé la fusion absorption de sa filiale SAGI détenue à 100%. Cette fusion, de juin 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 a dégagé un mali technique de fusion d'un montant de 107 M€, intégralement affecté aux immeubles de placement. Ce mali est repris au résultat au rythme des amortissements de la période (1,5 M€) et des cessions d'actifs (0 M€). Fin 2022, le mali de fusion net s'élève à 27,2 M€.

7.13 EVENEMENTS POST CLOTURE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2022.