

RAPPORT FINANCIER

Exercice 2022

Synthèse Groupe

CDC Habitat logement intermédiaire
(comptes consolidés)

CDC Habitat social

SIDOM

Maisons & Cités

Adoma

UN GROUPE
ENGAGÉ



Synthèse Groupe



Contexte économique

Le contexte économique actuel aboutit à une dégradation des conditions d'exploitation et d'investissement sous l'effet de divers éléments conjoncturels :

- une inflation en forte hausse, particulièrement marquée sur le coût de l'énergie (électricité, gaz, pétrole, etc.) et les matériaux de construction, même si la France connaît une situation plus favorable que la moyenne européenne (5,3 % en décembre vs 9,2 % en zone euro), grâce aux mesures de bouclier tarifaire mises en place pour limiter la hausse du prix de l'énergie. La loi pouvoir d'achat, adoptée durant l'été 2022, limite par ailleurs l'indice de révision des loyers (IRL) à 3,5 % du 3^e trimestre 2022 au 2^e trimestre 2023 ;
- afin d'atténuer les impacts de la hausse du coût de l'énergie sur les locataires les plus fragiles, le Groupe a créé un fonds de solidarité énergie (FSE) doté d'1 M€ pour CDC Habitat social, et 0,15 M€ pour CDC Habitat. Sa mise en œuvre se traduira par des aides sur quittance qui minoreront le montant des acomptes de charges appelés ;
- des taux d'intérêt en augmentation : trois relèvements successifs du taux de refinancement de la BCE qui a atteint 2 % à fin décembre 2022, hausse du taux du Livret A à 1 % en février 2022 et 2 % en août 2022 (3 % au 1^{er} février 2023) ;
- des coûts de construction qui progressent rapidement : évolution de 6,8 % sur un an du BT01 (novembre).

La conjoncture actuelle et le manque de visibilité sur les perspectives du marché à moyen terme pénalisent les taux de rendement de l'immobilier résidentiel et suscitent un attentisme des investisseurs, ce qui se traduit pour CDC Habitat par de moindres investissements de la part des fonds :

- on estime que l'investissement dans l'immobilier résidentiel a diminué en France de 22 % en 2022 par rapport à l'année précédente, avec une accélération au dernier trimestre (-40 %) ;
- les réservations auprès des promoteurs accusent également une baisse de 30 %, avec des taux d'annulation en hausse de 15 % ; sur le marché du bloc, le recul des réservations est limité à 15 %.

Les problématiques d'approvisionnement de matériaux, la hausse des coûts de construction et les difficultés pour trouver de la main-d'œuvre qualifiée ralentissent le lancement ou le déroulé des chantiers et génèrent des décalages de *planning* par rapport aux prévisions.

Fonds Lamartine : structuration et cession/apports d'actifs

La période a été marquée par la structuration du fonds Lamartine sur le 1^{er} trimestre 2022, détenu à hauteur de 85 % par CNP Assurances 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 ont porté sur un ensemble de 8 200 logements d'une valeur de 2,5 Mds€.

Intégration de la Loi Climat et Résilience dans le modèle de développement du Groupe

Le Groupe intègre la prise en compte des impacts de la loi Climat et Résilience dans les modes de production, dans l'objectif :

- d'accroître les capacités de production de logements neufs, notamment sociaux et abordables, dans les zones tendues ;
- d'accélérer la conversion des fonciers, tout en limitant l'étalement urbain ;
- d'accompagner les politiques publiques de la ville, tant nationales que locales.

Ainsi, 16 projets représentant un potentiel de 3 419 logements ont été validés en 2022 dans le but de remonter la chaîne de maîtrise foncière et de production au moyen de divers véhicules/montages :

- 11 projets portés par CDC Habitat ou CDC Habitat social au travers d'opérations de portage ou co-promotion représentant un potentiel de 1 707 logements dont 522 LLS, 22 BRS et 133 LLI/LAC ont été validés courant 2022 ;
- la création de deux nouveaux fonds pour mobiliser du foncier pour la production de logements :
 - le fonds Hab'Initio réunissant six institutionnels, dont CDC Habitat, avec une capacité de 250 M€ d'investissement, qui vise le portage foncier d'opérations de petite et moyenne tailles. À fin 2022, quatre nouveaux projets sont fléchés vers ce fonds, représentant 1 350 logements, dont 316 logements sociaux et 153 logements intermédiaires (le solde correspondant à de l'accession classique),
 - le fonds Champlain, qui associe CDC Habitat en partenariat avec Invanhoé Cambridge, disposant d'une capacité d'investissement de 500 M€, étalée sur 15 ans. Il s'appuiera sur la reconversion foncière d'opérations de grande taille et financera ainsi des opérations de promotion classique, mais aussi des projets de transformation en logements de bureaux, hôtels ou entrepôts.
- fin 2022, un partenariat a été conclu entre Frey, la Caisse des Dépôts et Consignations et CDC Habitat en vue de la création d'une foncière commune pour la reconversion des zones commerciales d'entrée de ville, avec un premier projet validé à Montigny-lès-Cormeilles (95) représentant un potentiel de 362 logements neufs.

Plan d'adaptation à la transition écologique, énergétique et climatique

- Le Groupe poursuit sa politique de rénovation énergétique du parc existant. À fin 2022, la consommation moyenne du parc évaluée dans le cadre du plan stratégique énergétique (PSE) s'établit à 134 kWhep/m²/an (~étiquette C) et la valeur moyenne des émissions de gaz à effet de serre (GES) est de 22 kgCO₂/m²/an (~D).
- CDC Habitat a complété en 2022 ses engagements par le déploiement d'un plan de sobriété énergétique sur le parc existant dédié à l'accompagnement du contexte de fortes hausses des coûts de l'énergie et des risques de rupture d'approvisionnement.
- Dans le cadre du partenariat signé avec CDC Biodiversité, le groupe CDC Habitat poursuit son engagement dans le programme Nature 2050, plan d'action de long terme par lequel CDC Habitat soutient des projets (262 500 m² dont 30 000 m² en 2022 en compensation de l'artificialisation des sols liée aux programmes de logements) visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.
- Au-delà des actions d'atténuation prévues dans le plan stratégique énergétique (PSE), CDC Habitat s'est engagé depuis 2020 dans le développement d'une stratégie d'adaptation aux changements climatiques afin de faire évoluer ses référentiels dans une perspective de résilience. 25 nouveaux Diagnostics de performance de la résilience (DPR) ont été réalisés durant l'année dans le cadre de programmes de rénovation en 2022, et le support cartographique dit SIG permettant de visualiser l'exposition territoriale par commune, par aléas et criticité, par EI a été livré en 2022 pour CDC Habitat et CDC Habitat social.

Partenaires

En 2022, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social en concluant de nouveaux accords de partenariat et des prises de participation dans des opérateurs du secteur. À fin 2022, 40 partenariats ont été signés (dont 9 nouveaux en 2022) avec des opérateurs représentant plus de 323 000 logements pour un engagement de 394 M€ sur une enveloppe prévisionnelle de 562 M€. Cette démarche se poursuivra en 2023.

Courant 2022, CDC Habitat a racheté 10 % du capital de la commune de Kourou dans la SIMKO, permettant au Groupe de passer de 82 % à 92 % de détention.

Évolution de l'organisation territoriale : mise en place des agences mixtes CDC Habitat/CDC Habitat social

Le projet s'articulait autour de trois axes :

- organiser les réseaux de CDC Habitat et CDC Habitat social en proposant un modèle d'agence mixte entre le pôle intermédiaire et le pôle social, dans une logique territoriale et de proximité ;
- finaliser l'organisation du contentieux présent en direction interrégionale, déjà initiée dans le cadre de Trajectoire 2022 ;
- mettre en place une plateforme centralisée dédiée à la gestion des charges récupérables.

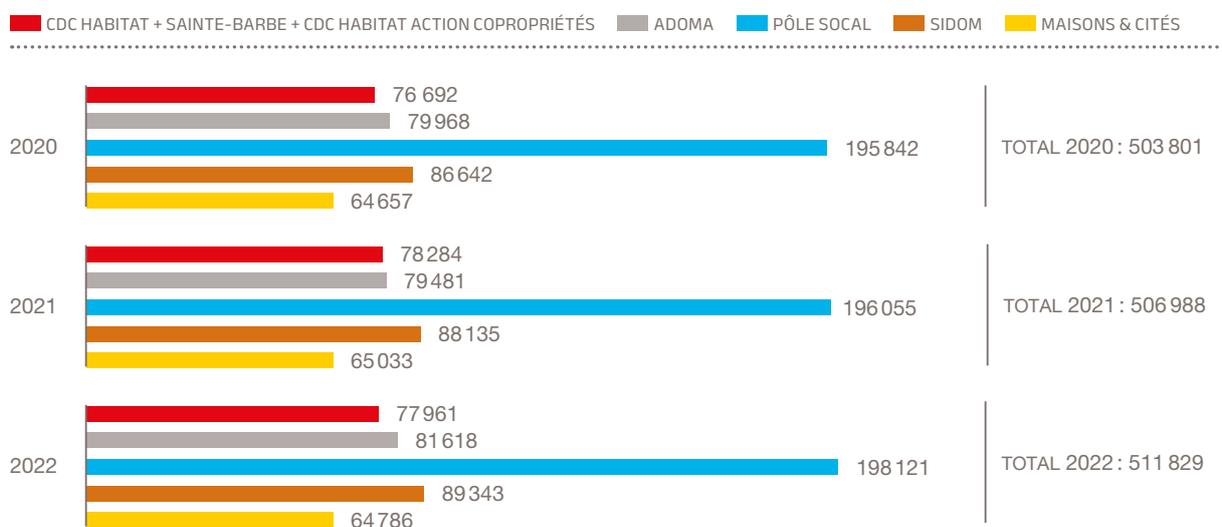
Le projet agences mixtes a été déployé courant juin 2022 au sein des directions interrégionales, hors Île-de-France, après un an de travaux préparatoires et d'accompagnement de cette réorganisation du réseau. 800 personnels concernés, 100 séminaires organisés, bascule informatique mi-juin après des itérations successives, création de 27 agences mixtes par regroupement entre agences CDC Habitat et agences CDC Habitat social, plateforme charges créée et organisation du contentieux mise en place.

1. AUGMENTATION DU PARC

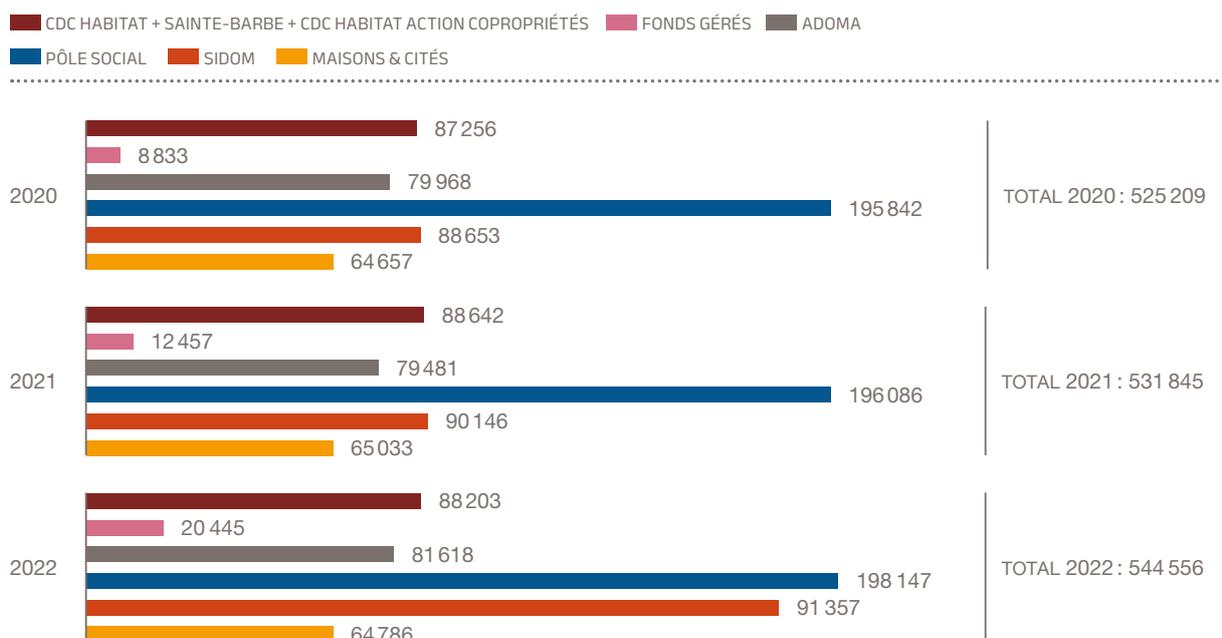
En 2022, le parc détenu du groupe CDC Habitat augmente de 1,0 % à 511 829 logements sous l'effet des mouvements suivants :

- la livraison de 13 389 logements (hors livraisons des fonds, hors commerces et promotion pour Maisons & Cités et SIDOM);
- la cession de 6 677 logements (hors promotion);
- la démolition de 1 593 logements, essentiellement sur Adoma pour 990 logements;
- des mouvements divers et pertes de gestion de -216 logements.

ÉVOLUTION DU PARC DÉTENU EN NOMBRE DE LOGEMENTS



ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ EN NOMBRE DE LOGEMENTS



2. ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

Les produits nets progressent de 1,5 % pour atteindre 2 781,5 M€ en 2022 :

Sur les **comptes consolidés**, les produits nets s'établissent à 591,3 M€, en baisse de 1,1 % par rapport à 2021 (-6,5 M€) :

- les revenus locatifs bruts sont en retrait de 15,4 M€ sous l'effet des ventes (-42,4 M€, dont -32,6 M€ liés à l'opération Lamartine) compensés par de nouvelles livraisons (+26,5 M€) et l'augmentation des loyers du parc constant CDC Habitat (2,6 M€/diminution de la vacance) ;
- les revenus des autres activités sont en hausse de 8,9 M€ et s'établissent à 43,5 M€ grâce à la montée en puissance de l'activité de gestion pour compte de tiers.

Sur le **pôle social**, les produits nets s'élèvent à 938,1 M€, en hausse par rapport à 2021 (+20,6 M€, +2,2 %) du fait des effets combinés de :

- l'augmentation de 17,3 M€ des loyers nets liée aux acquisitions et constructions neuves (19,9 M€), au parc constant (7,8 M€), aux ventes de patrimoine (-8,0 M€), aux fins de gestions (-1,3 M€) et à la RLS (-1,1 M€) ;
- la hausse des conventions de réservation (+0,8 M€) ;
- l'évolution des produits hors locatifs de +2,4 M€ (honoraires SCCV, AMO, etc.).

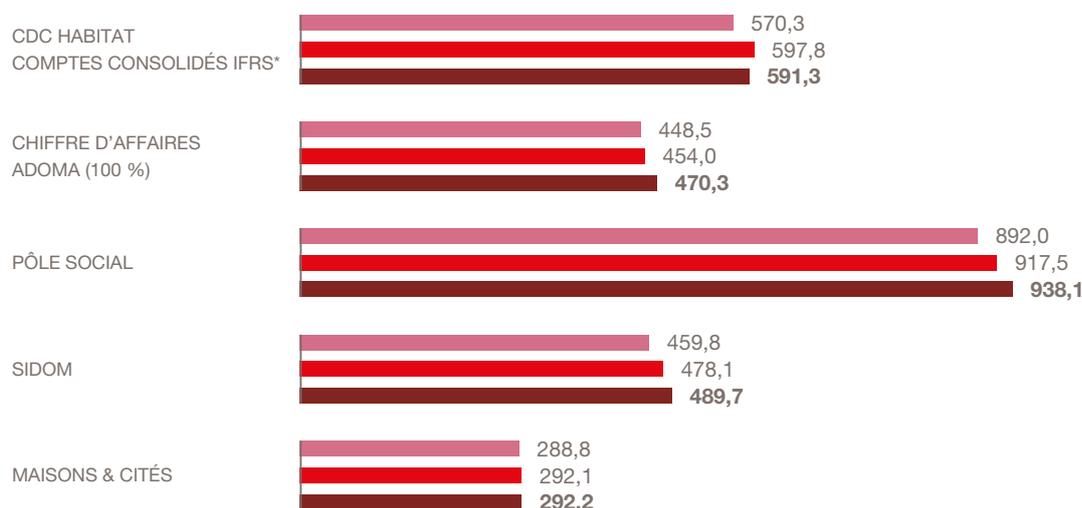
Sur les **SIDOM**, les produits sont en hausse de 11,6 M€ à 489,7 M€ essentiellement en raison de l'augmentation des loyers de 13,4 M€ (dont 12,3 M€ liés aux livraisons) et de -3,8 M€ de pertes sur créances du fait de la hausse du taux d'impayés.

Maisons & Cités génère 292,2 M€ de produits nets, stables par rapport à 2021 (+0,1 M€).

Adoma dégage un chiffre d'affaires de 470,3 M€, en augmentation de 3,6 %, liée à la hausse des places d'hébergement en raison du dispositif d'accueil des Ukrainiens (+11 M€) et des redevances externes (+4 M€).

PRODUITS NETS ET CHIFFRE D'AFFAIRES ADOMA (EN M€)

■ 2020 ■ 2021 ■ 2022



*CDC Habitat comptes consolidés, comptabilité en norme IFRS, pour les autres entités, comptabilité en norme française.

3. EFFORT D'INVESTISSEMENT

INVESTISSEMENTS À L'ORDRE DE SERVICE (OS) PAR STRUCTURE GROUPE CDC HABITAT (EN M€)

	RÉEL 2020	RÉEL 2021	RÉEL 2022	CUMUL 2020/2022
INVESTISSEMENT EN DÉVELOPPEMENT (EN M€)				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action copropriétés	2 742,5	1 596,0	1 132,6	5 471,0
Fonds gérés	1 316,3	1 354,3	340,7	3 011,2
Adoma	196,9	206,2	210,8	613,9
Pôle social	477,4	646,1	509,9	1 633,4
SIDOM	349,9	568,0	492,9	1 410,7
Maisons & Cités	92,7	117,0	103,5	313,1
GROUPE CDC HABITAT	5 175,6	4 487,5	2 790,4	12 453,4
INVESTISSEMENT EN TRAVAUX SUR LE PARC EXISTANT (EN M€)				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action copropriétés	66,8	93,3	72,4	232,5
Adoma	31,2	32,8	40,7	104,7
Pôle social	144,9	160,8	184,2	489,8
SIDOM	88,3	120,4	68,7	277,3
Maisons & Cités	193,5	292,3	277,5	763,2
TOTAL GROUPE CDC HABITAT	524,7	699,5	643,4	1 867,6
TOTAL INVESTISSEMENT À L'OS				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action copropriétés	2 809,3	1 689,3	1 205,0	5 703,5
Fonds gérés	1 316,3	1 354,3	340,7	3 011,2
Adoma	228,1	239,0	251,5	718,6
Pôle social	622,3	806,8	694,1	2 123,2
SIDOM	438,2	688,3	561,6	1 688,1
Maisons & Cités	286,1	409,3	381,0	1 076,4
TOTAL GROUPE CDC HABITAT	5 700,3	5 187,0	3 433,8	14 321,0

4. GESTION PERFORMANTE

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

- la vacance à la relocation du Groupe s'établit à 1,76 % contre 1,87 % en 2021, soit -0,11 point. La baisse est davantage marquée sur CDC Habitat social et MEECAM (en lien avec la mise en œuvre d'un plan d'action pour réduire les délais de relocation et des nouvelles livraisons) et sur CDC Habitat ;
- les taux d'impayés augmentent par rapport à l'année dernière sur toutes les entités du Groupe (1,93 % contre 1,50 % en 2021), hormis sur CDC Habitat. Le contexte économique fragilise la situation des ménages les plus modestes et cela commence à se ressentir en fin d'exercice sur les indicateurs du parc social et très social ;
- le ratio de coûts de gestion s'établit à 28,4 % des produits nets en moyenne sur le Groupe, en progression de 0,6 point par rapport à 2021 au global, mais en retrait sur CDC Habitat et Maisons & Cités ;
- les dépenses de maintenance représentent 10,9 % des produits nets du Groupe (-0,3 point) avec un plafond de 16,0 % chez Adoma. En moyenne 544 €/logement ont été réalisés en maintenance courante au sein du Groupe. Proportionnellement aux produits nets, les ratios du pôle très social sont plus élevés du fait des particularités du parc concerné ;
- le ratio d'EBOC ou d'EBE rapporté aux produits nets s'établit en moyenne à 44,9 % des produits nets à fin 2022, en baisse, à l'exception de Maisons & Cités, et avec des fortes disparités entre entités ;
- le ratio de dette nette/produits nets est en baisse de 0,5 sur l'ensemble des entités du Groupe. Il demeure à un niveau bas pour Adoma et est en baisse de 2,1 pour Maisons & Cités.

DONNÉES OPÉRATIONNELLES

(HORS YSALIA GARONNE HABITAT
ET YSALIA CENTRE LOIRE HABITAT)

	GRUPE	CDC HABITAT COMPTES CONSOLIDÉS IFRS	CDC HABITAT SOCIAL + MEECAM	ADOMA	SIDOM	MAISONS & CITÉS
GESTION LOCATIVE						
Taux de vacance moyenne relouable	1,76 %	3,09 %	1,37 %	1,18 %	1,59 %	1,10 %
Rappel 2021	1,87 %	3,20 %	1,77 %	1,16 %	1,41 %	1,14 %
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	1,16 %	2,17 %	0,79 %	nd	nd	0,60 %
Rappel 2021	1,37 %	2,29 %	1,13 %	nd	nd	0,66 %
Taux d'impayés	1,93 %	0,98 %	1,32 %	1,87 %	3,41 %	1,30 %
Rappel 2021	1,5 %	1,19 %	1,01 %	1,49 %	2,36 %	1,29 %
COÛTS DE GESTION (EN % DES PRODUITS NETS)						
	28,4 %	30,8 %	27,6 %	37,3 %	25,3 %	23,5 %
Rappel 2021	27,8 %	32,5 %	26,1 %	33,5 %	24,0 %	25,2 %
GESTION PATRIMONIALE						
Maintenance / en € par équivalent logement	544 €	638 €	526 €	472 €	565 €	548 €
Rappel 2021	557 €	631 €	545 €	473 €	590 €	558 €
Maintenance / en % des produits nets	10,9 %	9,3 %	10,6 %	16,0 %	10,2 %	12,0 %
Rappel 2021	11,2 %	9,1 %	11,1 %	15,6 %	10,8 %	12,3 %

DONNÉES FINANCIÈRES

GRUPE	CDC HABITAT COMPTES CONSOLIDÉS IFRS	PÔLE SOCIAL	ADOMA	SIDOM	MAISONS & CITÉS
-------	--	----------------	-------	-------	--------------------

COMPTE DE RÉSULTAT						
Produits nets ou CA (Adoma)	2 781,5	591,3	938,1	470,3	489,7	292,2
Rappel 2021	2 739,5	597,8	917,5	454,0	478,1	292,1
EBOC ou EBE / Produits nets*	44,9 %	46,9 %	47,7 %	34,8 %	53,4 %	54,5 %
Rappel 2021	46,0 %	47,1 %	49,5 %	40,7 %	54,5 %	52,7 %
PVC / RAI**	95,9 %	106,7 %	85,3 %	61,6 %	31,7 %	54,4 %
Rappel 2021	70,2 %	78,8 %	93,5 %	22,4 %	26,6 %	67,8 %
PVC / EBOC ou EBE	54,6 %	197,1 %	22,3 %	2,7 %	5,9 %	8,7 %
Rappel 2021	23,8 %	55,0 %	23,0 %	5,0 %	7,1 %	10,9 %
DETTE NETTE / PRODUITS NETS						
	7,5	8,3	8,2	3,9	8,5	5,1
Rappel 2021	8,0	9,0	8,3	3,4	8,6	7,2
GEARING (DETTE NETTE / CAPITAUX PROPRES)						
	1,3	1,0	1,6	0,8	1,5	1,1
Rappel 2021	1,6	1,2	2,4	0,8	1,5	1,9
LTV (LOAN TO VALUE)						
	-	37,3 %	37,9 %	NC	NC	NC
Rappel 2021	-	42,9 %	40,1 %	nc	nc	nc
ANNUITÉS / PRODUITS NETS						
	44,4 %	53,7 %	46,2 %	18,8 %	45,7 %	39,6 %
Rappel 2021	41,1 %	48,2 %	48,9 %	17,9 %	32,1 %	36,5 %

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

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

CDC Habitat
logement intermédiaire
(comptes
consolidés)

2

The bottom half of the cover features a photograph of a modern architectural courtyard. The courtyard is framed by a series of concrete arches supported by thick columns. A paved path winds through the greenery, which includes young trees and shrubs. In the background, a multi-story building with a grid of windows is visible. A large, white, stylized number '2' is overlaid on the right side of the image, partially covering the teal background and the photograph.

Renforcement des fonds propres de CDC Habitat

L'augmentation de capital accordée en 2020 par la CDC en faveur de CDC Habitat dans le cadre du soutien au plan de relance a été soldée sur l'année 2022 avec un versement en numéraire de 381 M€. Une augmentation de capital complémentaire de 140 M€ pour soutenir le secteur du logement social (CDC Habitat social et partenaires) a été réalisée par la CDC et entièrement libérée en mai 2022.

Fin de la gestion du parc domanial du ministère des Armées

À compter du 01/01/2023, la gestion des 8 888 logements domaniaux du ministère de la Défense n'est plus assurée par CDC Habitat qui a transféré sa gestion au concessionnaire désigné à l'issue de l'appel d'offres attribué début 2022. La phase de réversibilité et de transmission d'éléments au concessionnaire désigné pour la reprise de la gestion a été conduite durant l'exercice 2022.

Comptabilisation d'une perte de valeur sur 35 actifs isolés

La norme IAS 36 impose de vérifier au moins une fois par an s'il existe un indice de perte de valeur sur les actifs, notamment sur les immeubles de placement.

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 présentant un taux de vacance élevé.

Une perte de valeur a été comptabilisée pour un montant total de 42,3 M€ pour les 35 actifs concernés. Cette perte de valeur a été comptabilisée dans le poste « Provisions nettes sur immobilisations » du résultat global 2022.

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

- CDC Habitat, la SAS Sainte-Barbe, AMPERE et Aestia, consolidées en intégration globale ;
- Adoma (taux de détention : 56,44 %) FLI (taux de détention : 19,14 %) et Lamartine (taux de détention : 15 %) 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.

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'État 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 dernière revue annuelle de notation (mai 2023), Fitch a revu favorablement la notation moyenne et long terme de CDC Habitat au niveau AA-, perspective stable.

1. COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat consolidé 2022 s'établit à 394,7 M€, contre 151,5 M€ en 2021.

Les loyers nets diminuent de 15,4 M€, dont 12,8 M€ sur les loyers, sous l'effet des ventes supérieur à celui des livraisons sur l'exercice (cessions Lamartine) et 2,8 M€ de pertes sur charges récupérables. Les revenus des autres activités, composés essentiellement des rémunérations de gestion pour compte de tiers, progressent de 9,0 M€ (montée en puissance des fonds, notamment au niveau des honoraires de gestion de fonds et d'actifs).

La marge sur promotion s'élève à 1,7 M€, en augmentation de 1,5 M€, qui s'explique principalement par la vente de parkings et d'un terrain à Dijon fin 2022.

Les charges d'exploitation s'établissent à 313,8 M€, en baisse de 2,2 M€. Cette variation s'explique principalement par :

- la baisse des **charges de maintenance** de 1,2 M (dont -0,6 M€ sur le gros entretien provisionnable et -0,7 M€ suite à l'anticipation de certaines dépenses en 2021) ;
- des **charges de personnel, intéressement et participation** en retrait de 3,9 M€ ;
- des charges des activités opérationnelles nettes (exceptionnelles) en hausse de 3,2 M€, dont 1,7 M€ lié aux démolitions, 1,1 M€ de provision sur sinistres non indemnisés (notamment sur les dommages-ouvrage) et une diminution de 0,6 M€ de vente de CEE.

L'excédent brut opérationnel courant (EBOC) s'établit à 279,1 M€, contre 282,0 M€ en 2021. Hors marge de promotion, l'EBOC représente 46,9 % des produits nets vs 47,1 % en 2021.

Les plus-values de cessions (550,3 M€, +395,3 M€ par rapport à 2021) représentent 106,7 % du résultat avant impôt. La réalisation de l'opération Lamartine a généré 472 M€ de plus-values de cession d'actifs et 32,3 M€ de plus-values de cession de titres en 2022.

Les amortissements nets de subventions d'investissement et de provisions sur immobilisations s'établissent à 236,0 M€, en progression de 42,5 M€ en raison d'une provision pour dépréciation de 35 actifs ciblés.

La quote-part des mises en équivalence (entreprises associées) est en baisse de 12,4 M€ et s'élève à 1,6 M€, dont -11,3 M€ sur Adoma (hausse du coût de l'énergie notamment) et -1,2 M€ lié au résultat du fonds Lamartine sous l'effet des frais de constitution comptabilisés en 2022 (QP CDC Habitat 15 %).

Le coût de l'endettement brut est en hausse de 0,2 M€. **Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie** sont en baisse de 21,9 M€, dont -16 M€ dans le cadre de la remise au marché des dépôts à terme (paiement de soulte).

La variation de juste valeur des titres de placement s'établit à 14,5 M€ en 2022, principalement liés à la réévaluation des actifs JUNO.

Le résultat avant impôts s'élève à 519,8 M€ contre 201,4 M€ en 2021 (+318,4 M€).

La charge d'impôt pèse 125,1 M€, en hausse de 75,2 M€ par rapport à 2021, intégrant un produit de 9 M€ suite à un jugement favorable sur un contentieux fiscal.

**COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ -
PLAQUETTE IFRS (EN M€)**

	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021 EN M€	ÉCARTS 2022/2021 EN %
Revenus locatifs bruts	570,7	558,1	-12,6	-2,2 %
Perte sur charges récupérables	-7,5	-10,3	-2,8	37,4 %
Loyers nets	563,2	547,8	-15,4	-2,7 %
Revenus des autres activités	34,6	43,5	8,9	25,7 %
PRODUITS NETS	597,8	591,3	-6,5	-1,1 %
Activité promotion	2,0	12,7	10,7	533,6 %
Coût des stocks	-1,8	-11,0	-9,2	510,6 %
Marge sur promotion	0,2	1,7	1,5	740,4 %
Achats consommés et Services extérieurs	-115,6	-115,2	0,4	-0,4 %
Maintenance	-57,7	-56,5	1,2	-2,0 %
Impôts, taxes et versements assimilés	-60,8	-60,9	-0,1	0,1 %
Charges de personnel, intéressement et participation	-76,5	-72,6	3,9	-5,1 %
Autres produits et charges des activités opérationnelles	-5,4	-8,6	-3,2	60,0 %
Total charges courantes	-316,0	-313,8	2,2	-0,7 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT	282,0	279,1	-2,9	-1,0 %
Plus values de cessions sur immeubles de placement	155,0	550,3	395,3	255,0 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	437,0	829,4	392,4	89,8 %
Amortissements nets de subventions d'investissement et de provisions sur immobilisations	-193,5	-236,0	-42,5	22,0 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	243,5	593,4	349,9	143,7 %
Quote-part des mises en équivalence (entreprises associés) en opérationnel	14,0	1,6	-12,4	-88,2 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	257,5	595,1	337,6	131,1 %
Coût de l'endettement brut	-115,6	-115,8	-0,2	0,2 %
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	43,9	22,0	-21,9	-49,9 %
Variation de juste valeur des dérivés	4,8	4,1	-0,7	-15,1 %
Coût de l'endettement net	-66,9	-89,8	-22,9	34,2 %
Variation de juste valeur des titres de placement	10,8	14,5	3,7	33,9 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	201,4	519,8	318,4	158,1 %
Charges d'impôts	-49,9	-125,1	-75,2	150,7 %
RÉSULTAT NET	151,5	394,7	243,2	160,5 %
Part des minoritaires dans le résultat	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	151,5	394,7	243,2	160,5 %

	2021	2022
EBOC (hors marge de promotion) / Produits nets (loyers nets + revenus des autres activités)	47,1 %	46,9 %
PVC / RAI (hors impact des swaps)	78,8 %	106,7 %
PVC / Excédent brut opérationnel	35,5 %	66,3 %
PVC / EBOC	55,0 %	197,1 %
Interest cover ratio (ICR)	2,44	2,41

2. BILAN

À l'actif

Les actifs non courants progressent de 1 265,5 M€ (+16,7 %), dont 1 144,1 M€ sur les immeubles de placement, sous l'effet :

- des livraisons de 1 362 M€ ;
- de la reprise du reclassement IFRS 5 de 1 070 M€ (actifs Lamartine destinés à la vente) ;
- de -1 061 M€ de cessions dont -975 M€ liés aux actifs Lamartine ;
- des dotations aux amortissements pour -185 M€ ;
- de dépréciations d'actifs pour -42 M€.

Les actifs courants augmentent de 270,0 M€, dont 636,8 M€ en trésorerie et -375,2 M€ sur les créances d'exploitation (-381 M€ de libération du solde lié à l'augmentation de capital de 2020).

Les actifs destinés à être cédés sont nuls en 2022. Pour rappel, en 2021, il s'agissait des actifs détenus en vue d'être vendus dans le cadre du projet Lamartine pour 1 069,5 M€.

Au passif

Les capitaux propres progressent de 772,7 M€ (+19,1 %) pour atteindre 4 825,2 M€.

Les passifs non courants sont en baisse (-271,0 M€) en lien avec la progression des dettes financières non courantes de 143,2 M€, minorés par la diminution de 457,3 M€ des autres passifs financiers non courants (-531 M€ de dérivés passifs liés à l'amélioration de la valeur et +79 M€ de capital restant à libérer auprès des partenaires).

Les passifs courants augmentent de 545,2 M€ (soit +34,9 %), dont +553,9 M€ pour les dettes financières courantes qui s'établissent à 1 594,5 M€.

La hausse des dettes financières s'explique principalement par +324 M€ de mobilisations, +572 M€ de reclassement IFRS 5 et -274 M€ de remboursements, une partie de la dette affectée aux actifs Lamartine ayant été conservée et réaffectée à d'autres actifs.

Les ratios d'endettement s'allègent de manière sensible sous l'effet de la cession des actifs à Lamartine :

RATIO BILAN	2021	2022	VARIATION 2022/2021
Dettes financières nettes* (M€)	5 162	4 650	-512
Gearing - dette nette/Capitaux propres	1,3	1	-0,3
Gearing hors impact des swaps	1,2	1	-0,2
Dettes nettes/Produits (données sociales)	9,0	8,3	-0,7
Loan to value (LTV)	42,3 %	35,6 %	-6,7 %
Dettes immobilière/EBO	11,46	5,45	-6,01

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

Point sur la dette

En décembre 2021, le Conseil de surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 450 M€ de placements libres au titre de l'exercice 2022. Le volume des financements a été ajusté à la baisse pour 276 M€ :

- deux emprunts de titres négociables de type EMTN pour 41 M€ et une durée de 11 ans ;
- quatre emprunts de type NSV pour 235 M€ et des durées allant de 16 à 25 ans.

Le taux moyen pondéré de cette nouvelle dette de 276 M€ ressort à 2,3 % pour une durée moyenne de 19 ans.

35 M€ supplémentaires ont été levés sous d'autres formes (9 M€ d'emprunt bancaire pour la Sainte-Barbe, 15 M€ d'emprunt bancaire pour CDC Habitat et 11 M€ autres).

Après couverture, le taux d'intérêt réel moyen de l'encours du pôle consolidé ressort à 2,15 % (en baisse de 7 bp par rapport à 2021).

Le gearing passe de 1,3 en 2021 à 0,964 en 2022 sous l'effet de l'évolution de la dette. Retraité de l'impact des dérivés il s'élève à 0,971.

Le ratio de LTV global, intégrant la valorisation des titres de participation (y compris titres mis en équivalence), est en diminution à 35,6 %.

BILAN (EN M€)

	RÉEL 2020	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
ACTIF				
Immobilisations incorporelles	3,2	8,5	13,8	5,3
Immobilisations corporelles	29,1	27,9	25,9	-2,0
Immeubles de placement	6 659,5	6 851,6	7 995,7	1 144,1
Immobilisations locatives	6 691,8	6 888,0	8 035,5	1 147,5
Titres disponibles à la vente	802,6	927,4	1 218,2	290,8
Titres mis en équivalence	441,2	463,5	579,7	116,2
Autres actifs financiers	685,5	504,1	215,7	-288,3
Actifs d'impôts différés	24,4	1,0	0,3	-0,7
Immobilisations financières	1 953,7	1 896,0	2 014,0	118,0
ACTIFS NON COURANTS	8 645,5	8 784,0	10 049,5	1 265,5
Trésorerie	1 087,3	1 131,2	1 768,0	636,8
Stock	19,7	50,1	58,5	8,4
Créances d'exploitation	1 013,2	646,4	271,2	-375,2
ACTIF CIRCULANT	2 120,2	1 827,8	2 097,8	270,0
Actifs destinés à la vente	0,0	1 069,5	0,0	-1 069,5
TOTAL ACTIF	10 765,7	11 681,3	12 147,3	466,0
PASSIF				
Capital social	2 163,3	2 163,3	2 303,3	140,0
Réserves	1 561,2	1 737,7	2 127,2	389,6
Résultat	133,3	151,5	394,7	243,1
Capitaux propres part du Groupe	3 857,8	4 052,5	4 825,2	772,7
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	3 857,8	4 052,5	4 825,2	772,7
TOTAL PROVISIONS	45,2	47,2	37,2	-10,1
Dettes financières non courantes	4 181,0	4 680,8	4 824,0	143,2
Autres passifs financiers non courants	1 081,1	767,4	310,1	-457,3
Passifs d'impôts différés	0,0	0,0	43,2	43,2
PASSIFS NON COURANTS	5 262,1	5 448,3	5 177,3	-271,0
Provisions courantes	10,1	9,5	12,1	2,6
Dettes financières courantes	1 221,6	1 040,6	1 594,5	553,9
Autres dettes courantes	368,8	511,3	500,1	-11,2
PASSIFS COURANTS	1 600,5	1 561,4	2 106,7	545,2
Passifs destinés à la vente	0,0	571,8		-571,8
TOTAL PASSIF	10 765,7	11 681,2	12 147,3	466,0

3. FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

Les différentes opérations réalisées en 2022 ont généré un excédent de 787,1 M€ (contre 46,8 M€ en 2021). Divers éléments expliquent cette évolution (+740,3 M€) :

Ressources (+1 440 M€)

- Trésorerie de cession de 1 164,8 M€ en hausse de 918,5 M€ expliquée par l'opération de cessions d'actifs au fonds Lamartine en 2022.
- Versement en numéraire de 521,3 M€ par la CDC (libération 2022 de l'augmentation de capital de 381 M€ de 2020 et augmentation de capital 2022 de 140 M€ entièrement libérée).

Emplois (+700 M€)

- Besoin de financement du développement (y compris grands projets) de 462,6 M€, en progression de 122,1 M€, cohérent avec le nombre de logements livrés en augmentation (+1 444 logements).
- Prises de participation et réalisation d'avances en compte courant à hauteur de 271,2 M€, en hausse de 113,7 M€ dont 64,7 M€ sur le groupe Lamartine et 77,2 M€ sur CDC Habitat social (augmentation de capital).
- CAF à 42,1 M€, en baisse de 114,8 M€ expliquée par la charge d'impôt de 101 M€ supportée par CDC Habitat en lien avec la plus-value de cession du projet Lamartine.
- Hausse des remboursements en capital de 23,4 M€.

FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ (EN M€)

	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Capacité d'autofinancement (CAF)	156,9	42,1	-114,8
Remboursement en capital	-159,6	-183,1	-23,4
Dividendes encaissés/QP fonds détenus	10,8	10,1	-0,7
AUTOFINANCEMENT BRUT	8,1	-130,9	-139,0
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations/démolitions (à la livraison)	-22,9	-24,5	-1,5
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-14,8	-155,4	-140,6
Trésorerie de cessions	246,3	1 164,8	918,5
Fonds propres investis dans le développement (à la livraison)	-300,4	-433,3	-132,9
Fonds propres investis dans les grands projets	-40,1	-29,3	10,8
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,1	-1,6	0,6
Autres remboursements anticipés	-3,7	-8,3	-4,6
AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	-114,8	537,0	651,8
Prises de participation	-122,6	-339,7	-217,0
Dividendes distribués	-50,0	0,0	50,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT CONSTITUTION DE RÉSERVES ET AUGMENTATION DE CAPITAL	-287,4	197,3	484,7
Augmentation de capital en numéraire	369,0	521,3	152,3
Avances en compte courant accordées/remboursées par filiales	-34,8	68,5	103,3
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT CONSTITUTION DE RÉSERVES	46,8	787,1	740,3

CDC Habitat
social

3



Apport d'actifs et prise de participation dans MEECAM

L'Assemblée Générale Extraordinaire de CDC Habitat social du 30 septembre 2022, a approuvé l'apport partiel d'actifs à MEECAM de la branche complète et autonome d'activité composée de 4 049 logements étudiants et de 22 logements régisseurs et exploitée sous la marque « STUDEFI », représentant un actif net de 94 M€. L'opération s'est réalisée avec une date d'effet rétroactive au 1^{er} janvier 2022.

Adestia a ensuite cédé à CDC Habitat social sa participation détenue dans MEECAM. CDC Habitat social devient ainsi l'actionnaire unique de la société.

Augmentation de capital

CDC Habitat social a procédé en 2022 à une augmentation de capital d'un montant de 117,2 M€, souscrite à hauteur de 77,2 M€ par Adestia et 40 M€ par Action Logement Immobilier, portant ainsi son capital social à 281,1 M€.

Renégociation de la dette

La dette de CDC Habitat social auprès de la Banque des Territoires a fait l'objet d'une renégociation en 2022 à hauteur d'un capital restant dû de 1,1 Md€ sur un total de 7,8 Md€ de dette (au 31/12/2021). Les principaux ajustements ont porté sur des baisses de marge, des passages à taux fixe et des allongements d'amortissement

1. COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits locatifs s'établissent à 928,5 M€ et sont en hausse de 18,1 M€ par rapport à 2021, essentiellement sous l'effet de la hausse des loyers liée aux livraisons.

La marge sur coûts directs est en progression de 10,7 M€ et ressort à 661,6 M€. Les principales évolutions portent sur :

- la baisse de la maintenance (2,4 M€) qui s'établit à 99,5 M€, soit 10,7 % des produits nets, après une année 2021 qui était majorée par des reports de dépenses non réalisées durant la crise sanitaire de 2020 ;
- la hausse de la masse salariale de proximité non récupérable de 3,7 M€, portée par les éléments de politique salariale ainsi qu'une variation du taux de récupérabilité ;
- les fins d'exonérations de TFPB sur l'année 2022 à hauteur de 3,6 M€ et une augmentation de la taxe sur les logements vacants de 0,3 M€ ;
- la hausse des frais de gestion courante divers de 1,2 M€ (études réalisées dans le cadre de programmes ANRU, dépenses pour la mise en place de nouvelles modalités de concertation et pour les élections des représentants locataires) et de 1,1 M€ des dépenses d'assurance.

Les produits non locatifs s'établissent à 3,2 M€, en hausse de 2,4 M€, liée principalement à une progression des honoraires pour assistance à maîtrise d'ouvrage (1,2 M€) et des honoraires de gestion des SCCV (1,0 M€).

Les charges indirectes s'établissent à 219,7 M€, en hausse de 19,1 M€, soit 23,6 % des produits nets, sous l'effet de l'évolution de la masse salariale et des prestations fournies par les GIE.

L'excédent brut d'exploitation ressort à 445,1 M€, en baisse de 5,9 M€ et représente 47,8 % des produits nets.

Après prise en compte des dotations aux amortissements (323,6 M€), le résultat brut d'exploitation s'établit à 121,3 M€, en baisse de 17,1 M€.

Le résultat financier s'améliore de 18,3 M€ pour s'établir à -120,5 M€, conjugaison de la baisse des charges financières de 12,9 M€ (baisse du coût des couvertures dont l'effet devient positif suite à l'augmentation des taux) et de la hausse des produits financiers de 5,4 M€ (augmentation de l'encours moyen de trésorerie et du rendement annuel).

L'activité de vente dégage un résultat de 99,6 M€, en diminution de 3,9 M€ par rapport à 2021. La plus-value de cession représente 89,5 % du résultat contre 93,5 % en 2021.

Le résultat exceptionnel augmente de 26,0 M€ notamment sous l'effet de reprises de subventions suite à l'apport partiel d'actif à MEECAM (23,7 M€).

Le résultat lié aux démolitions s'établit à -13,5 M€, en retrait de 15,5 M€.

La participation des salariés s'établit à 16,0 M€ en 2022, en hausse de 7,3 M€, sous l'effet de la progression des résultats du Groupe.

Le résultat net s'élève ainsi à 111,3 M€.

COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)

	RÉEL 2021	RÉEL 2022 CDC HABITAT SOCIAL + MEECAM	ÉCARTS 2022/2021 EN M€	ÉCARTS 2022/2021 EN %
Produits locatifs	910,4	928,5	18,1	2 %
Maintenance	-101,9	-99,5	2,4	-2 %
Masse salariale de proximité non récupérable	-23,3	-26,9	-3,7	16 %
Taxes sur Immeubles Locatifs	-104,6	-108,5	-3,9	4 %
Autres coûts directs	-29,7	-32,0	-2,3	8 %
Coûts directs	-259,5	-266,9	-7,5	3 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	650,9	661,6	10,7	2 %
Produits hors locatifs	0,8	3,2	2,4	318 %
Charges de personnel administratif nettes de refacturation	-63,1	-56,0	7,0	-11 %
Taxes et cotisations	-16,2	-19,3	-3,1	19 %
Autres coûts indirects nets de refacturation	-16,9	-14,3	2,6	-15 %
GIE Supports et Territoriaux	-104,5	-130,1	-25,5	24 %
Charges indirectes	-200,7	-219,7	-19,1	9 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	451,0	445,1	-5,9	-1 %
DAP nettes de subventions	-311,7	-323,6	-11,9	4 %
Écart GEP PGE	-0,9	-0,2	0,8	-80 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	138,4	121,3	-17,1	-12 %
Charges financières	-142,7	-129,8	12,9	-9 %
Produits financiers	3,9	9,3	5,4	137 %
Résultat financier	-138,8	-120,5	18,3	-13 %
Frais d'acquisition	-0,1	0,0	0,1	-78 %
RÉSULTAT COURANT	-0,5	0,9	1,3	-277 %
PVC nettes	103,5	99,6	-3,9	-4 %
Autres exceptionnels	14,4	40,3	26,0	180 %
Démolition ANRU et Hors ANRU	2,0	-13,5	-15,5	-780 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	119,4	127,3	7,9	7 %
Participation Salariés	-8,7	-16,0	-7,3	83 %
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT NET	110,7	111,3	0,6	1 %

NB : Le compte de résultat présenté agrège les résultats de CDC Habitat et de MEECAM afin de permettre la comparaison entre exercices. Le résultat ainsi obtenu est stable par rapport à 2021 et s'établit à 111,3 M€, dont 109,5 M€ pour CDC Habitat social et 1,7 M€ pour MEECAM.

2. BILAN

Le total du bilan s'accroît de 350 M€ sur l'exercice, soit 2,7 %.

À l'actif

- La baisse des **immobilisations locatives** de 7 M€ provient :
 - des investissements de travaux, constructions neuves et acquisitions pour + 665 M€ ;
 - des dotations aux amortissements pour -371 M€ ;
 - des cessions de logements pour -36 M€ ;
 - de l'apport partiel d'actif à MEECAM pour -265 M€.
- **Les immobilisations financières** sont en hausse de 98 M€ par rapport à 2021 suite à l'apport partiel d'actif de 96 M€ (la contrepartie se retrouve en titres) et les créances rattachées de MEECAM de 2 M€.
- **La trésorerie** de CDC Habitat social s'élève à 735 M€ à fin 2022, en hausse de 289 M€ par rapport à 2021.
- **Les stocks et créances d'exploitation** diminuent de 26 M€ et s'établissent à 603 M€.

Au passif

- **Les capitaux propres sont en hausse de 203 M€** pour atteindre 4 611 M€ sous l'effet :
 - du résultat 2022 de CDC Habitat social +110 M€ (hors résultat MEECAM) ;
 - de l'augmentation de capital de +117 M€ ;
 - de la variation des subventions de -21 M€ ;
 - du versement de dividendes de -3 M€.
- **Les dettes financières** s'élèvent à 8 210 M€ et augmentent de 162 M€ essentiellement sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts pour 525 M€ et de l'augmentation des concours bancaires de 170 M€, minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 541 M€.
- **Les autres dettes baissent de 27 M€.**

BILAN (EN M€)**ACTIF**

	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Capital souscrit non appelé	0	0	0
Immobilisations locatives	10 778	10 730	-49
En cours réhabilitation et construction	1 248	1 290	42
Total immobilisations locatives	12 029	12 019	-7
Immobilisations administratives	42	38	-4
Immobilisations financières	10	108	98
ACTIF IMMOBILISÉ	12 078	12 165	87
Trésorerie	446	735	289
Stocks et Créances Exploitation	629	603	-26
TOTAL ACTIF	13 153	13 503	350

PASSIF

Situation nette	3 100	3 325	225
Résultat de l'exercice	111	110	-1
Subventions	1 198	1 177	-21
Provisions réglementées	0	0	0
CAPITAUX PROPRES	4 408	4 611	203
Provisions pour risques et charges	99	100	1
Dettes financières MLT	8 047	8 210	162
Autres dettes	573	547	-27
PCA renouvellement conventions	24	35	11
TOTAL PASSIF	13 153	13 503	350

RATIO BILAN (EN M€)

	RÉEL 2021	RÉEL 2022
DETTE NETTE	7 602	7 475
Dette nette / Produits nets*	8,3	8,2
Dette nette / Immobilisations locatives	0,7	0,7
Dette nette / Capitaux propres	1,7	1,6
ROE	2,6 %	2,4 %
LTV	39,3 %	37,5 %
Trésorerie / Produits nets (en mois de produits nets)	5,9	9,6
Annuités / Produits nets en %	48,9 %	46,3 %
Spread (EBE/PN - annuités/PN)	0,6%	1,3%

* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

3. AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON

Les différentes opérations réalisées en 2022 ont généré un excédent d'autofinancement de 6 M€ contre un besoin de 65 M€ en 2021. Divers éléments expliquent cette évolution de +71 M€ par rapport à 2021 :

- des fonds propres investis dans les travaux en baisse de 59 M€, en raison de la diminution des livraisons (notamment réhabilitations);
- l'augmentation de capital de 117 M€;
- une CAF en retrait de 10 M€;
- des remboursements anticipés (hors ventes) en augmentation de 28 M€ du fait de remboursements d'emprunts en surfinancement et dans le cadre de l'optimisation de la dette;
- des prises de participations et avances associées à hauteur de 2 M€ (dont 1,5 M€ d'avance MEECAM) en 2022 contre 10 M€ de cession des titres Ysalia Garonne en 2021 (-12 M€ en variation);
- aucun versement en « apports ressources haut de bilan » en 2022, contre 47 M€ en 2021 (PHBB).

Les besoins de fonds propres générés par le développement et les remboursements en capital restent stables par rapport à 2021.

AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Capacité d'autofinancement (CAF)	339	329	-10
Intérêts compensateurs	0	0	0
Remboursement en capital (hors RA)	-301	-306	-5
AUTOFINANCEMENT BRUT	38	23	-15
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations/démolitions	-108	-49	59
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-70	-26	44
Trésorerie de cession	110	108	-3
Fonds propres investis dans le développement (Flux livraison)	-142	-145	-4
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-6	-1	6
Frais d'acquisition	0	0	0
Autres remboursements	-12	-40	-28
Prises de participation	10	-2	-12
Dividendes	-3	-3	0
AUTOFINANCEMENT NET	-112	-109	3
Augmentation de capital en numéraire	0	117	117
Apports ressources haut de bilan	47	0	-47
Avances en compte courant	0	-2	-2
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	-65	6	71

Les sociétés immobilières d'Outre-mer (SIDOM)

4



1. COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits locatifs nets varient de 9,8 M€ entre 2021 et 2022, l'accroissement des loyers de 13,4 M€ est pénalisé par les résultats sur les impayés (-3,7 M€ de provisions complémentaires).

Les charges de maintenance sont en diminution contenue de 1,5 M€ (-2,9 %) et le ratio de maintenance sur produits nets s'élève à 10,2 % (vs 10,7 % en 2021).

Les taxes foncières sont en augmentation de 2,6 M€ (+5,6 %) du fait des sorties d'exonération.

Les autres coûts directs augmentent de 1,7 M€.

Les charges indirectes sont en augmentation de 5,8 M€ (dont 3,2 M€ sur les GIE et 2,5 M€ d'autres charges indirectes).

L'excédent brut d'exploitation s'établit ainsi à 261,7 M€, en progression de 0,4 % par rapport à 2021. Le ratio d'EBE/produits nets s'élève à 53,4 % (vs 54,3 % en 2021).

Le résultat brut d'exploitation atteint 83,6 M€ avec une hausse des dotations aux amortissements en partie due au changement de la durée d'amortissement des composants, avec une durée moyenne de 32 ans (dans le cadre du projet d'harmonisation des durées d'amortissement avec les normes groupe CDC Habitat).

Le résultat financier est en diminution de 10,8 M€ principalement du fait d'une hausse des charges financières suite à l'augmentation du taux du livret A.

Le résultat courant est en baisse de 18,3 M€ et représente 34,1 M€, contre 52,4 M€ en 2021.

Les plus-values de cessions s'élèvent à 15,5 M€, en baisse de 16,5 % qui s'explique par l'impact des ventes de PSLA avec une marge très faible à la SEMADER.

L'accroissement de la participation correspond à un impact favorable du résultat groupe.

Le résultat net s'élève en 2022 à 47,6 M€, contre 67,2 M€ en 2021.

COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021 EN M€	ÉCARTS 2022/2021 EN %
Produits locatifs*	476,0	485,8	9,8	2,1 %
Maintenance	-51,6	-50,1	1,5	-2,9 %
Masse salariale de proximité non récupérable	-5,2	-5,4	-0,2	4,4 %
Taxes sur Immeubles Locatifs	-45,4	-48,0	-2,6	5,6 %
Autres coûts directs	-9,9	-11,6	-1,7	17,1 %
Coûts directs	-112,1	-115,0	-3,0	2,7 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	363,9	370,8	6,8	1,9 %
Produits hors locatifs	4,0	3,9	-0,1	-2,5 %
Charges de personnel administratif nettes de refacturation	-69,4	-69,1	0,3	-0,4 %
Taxes et cotisations	-5,7	-6,1	-0,4	7,7 %
Autres coûts indirects nets de refacturation	-12,1	-14,6	-2,5	20,3 %
GIE Supports et Territoriaux**	-20,0	-23,1	-3,2	15,9 %
Charges indirectes	-107,2	-113,0	-5,8	5,4 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	260,7	261,7	0,9	0,4 %
DAP nettes de subventions	-170,1	-176,2	-6,1	3,6 %
Écart GEP PGE	0,4	-1,9	-2,3	-558,3 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	91,1	83,6	-7,5	-8,2 %
Charges financières	-42,3	-57,0	-14,7	34,7 %
Produits financiers	3,7	7,5	3,9	105,6 %
Résultat financier	-38,7	-49,5	-10,8	28,0 %
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT COURANT	52,4	34,1	-18,3	-35,0 %
PVC nettes	18,5	15,5	-3,0	-16,5 %
Autres exceptionnels	2,3	4,4	2,1	92,0 %
Démolition ANRU et Hors ANRU	-1,5	1,2	2,7	-180,2 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	71,7	55,1	-16,6	-23,1 %
Participation Salariés	-2,2	-6,4	-4,2	196,1 %
Impôt sur les sociétés	-2,4	-1,2	1,2	-50,3 %
RÉSULTAT NET	67,2	47,6	-19,6	-29,2 %

* Produits locatifs = Loyers + RLS + charges opérationnelles + pertes/créances + pertes/charges récupérables

** La rémunération pour la gestion du patrimoine APAVOU à la SIDR (1,8 M€) a été reclassée en produits hors locatifs en 2022 (avec pro-forma en 2021)

2. BILAN

BILAN (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
ACTIF			
Terrains	631	678	46,2
Immobilisations locatives	5 068,0	5 057,3	-10,8
En cours réhabilitation et construction	661,1	813,1	152,0
Total immobilisations locatives	6 360,5	6 547,9	187,4
Immobilisations administratives	41,4	38,1	-3,3
Immobilisations financières	9,2	9,7	0,5
Actif Immobilisé	6 411,0	6 595,7	184,7
Trésorerie	232,1	257,2	25,1
Stock	148,3	145,6	-2,7
Subventions à recevoir	524,8	540,7	15,9
Créances Exploitation	160,9	182,6	21,8
TOTAL ACTIF	7 477,1	7 721,8	244,7
PASSIF			
Situation nette	685,9	753,1	67,2
Résultat de l'exercice	67,2	47,6	-19,6
Subventions	1 912,2	2 020,0	107,8
Capitaux Propres	2 665,3	2 820,7	155,4
Provisions pour risques et charges	103,5	107,4	3,9
Dettes financières MLT	4 345,3	4 435,4	90,1
Autres dettes	305,7	304,9	-0,8
PCA renouvellement conventions	57,2	53,4	-3,8
TOTAL PASSIF	7 477,1	7 721,8	244,7

Le total du bilan s'accroît de 244,7 M€ sur l'exercice pour atteindre 7 721,8 M€.

RATIO BILAN (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
DETTE NETTE	4 113	4 178	65
Dette nette / Produits nets*	8,6	8,5	0,0
Dette nette / Immos locatives	64,7 %	63,8 %	-0,9 %
Dette nette / Capitaux propres	1,5	1,5	-0,1
ROE	2,6 %	1,7 %	-0,9 %
Trésorerie / Produits nets (en mois de produits nets)	5,8	6,3	0,5

* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

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

- les livraisons et acquisitions de la période, pour un montant de 242,1 M€ ;
- les travaux d’investissement sur le parc pour un montant total de 68,7 M€ ;
- des immobilisations en cours qui augmentent de 152 M€.

La trésorerie s’élève à 257,2 M€ à fin 2022 (+ 25,1 M€), soit 6,3 mois de produits nets.

Les subventions à recevoir s’élèvent à 540,7 M€, en hausse de 15,9 M€ par rapport à 2021 du fait du nombre important d’OS lancés en 2022 subventionnés à hauteur de 44 % pour les constructions neuves et 13 % pour les travaux.

Les capitaux propres sont en hausse de 155,4 M€ pour atteindre 2 820,7 M€ sous l’effet :

- du résultat 2022 de + 47,6 M€ ;
- de la variation des subventions + 107,8 M€.

La dette s’élève à 4,4 Md€ à fin 2022. Les mouvements de l’année sont les suivants :

- 360 M€ liés aux nouveaux emprunts au titre des constructions neuves, acquisitions et travaux d’investissement ;
- 180 M€ de remboursements d’échéances ;
- 97 M€ de remboursements anticipés notamment à la SIMKO (31 M€) en lien avec des remboursements de crédit d’impôt et à la SIDR (39 M€) dans le cadre du réaménagement de la dette hors Banque des Territoires à taux fixe ;

En 2022, un travail de réaménagement de la dette (majoritairement Banque des Territoires) a été mené sur un total de 356 M€.

Les ratios de dette nette sur produits nets et sur capitaux propres sont stables par rapport à 2021.

Le ROE est en baisse de 0,9 point du fait de la forte augmentation des subventions au niveau des capitaux propres.

Le ratio de trésorerie sur produits nets augmente de 0,5 mois par rapport à 2021 et s’établit à 6,3 mois.

3. AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net s'établit à 6,6 M€ en 2022, en baisse de 0,8 M€ par rapport à 2021.

Cette baisse s'explique principalement par la diminution de la CAF en lien avec la progression des charges financières.

L'autofinancement brut est positif à 36,4 M€ (-3,2 M€ comparé à 2021) mais ne couvre pas entièrement les fonds propres investis dans les travaux suite au montant élevé des travaux de remplacement de 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. La trésorerie de cessions de 33,7 M€ est en hausse de 7,3 M€ par rapport à 2021 notamment du fait d'une cession de terrain à la SIGUY (ZAC Saint Maurice) et les ventes en PSLA à la SEMADER dont les remboursements anticipés seront effectués en 2023.

En 2022, les remboursements anticipés représentent 7,6 M€ dont 3,3 M€ à la SIMAR et 0,8 M€ à la SIG au titre du réaménagement de la dette et 2 M€ à la SODIAC au titre des ventes PSLA.

AUTOFINANCEMENT (EN M€)

	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Capacité d'autofinancement (CAF)	221,7	216,0	-5,7
Remboursement en capital	-182,0	-179,6	2,5
AUTOFINANCEMENT BRUT	39,6	36,4	-3,2
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations	-7,9	-8,7	-0,8
Fonds propres investis dans les composants	-42,4	-39,8	2,6
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-10,6	-12,0	-1,4
Trésorerie de cessions	26,4	33,7	7,3
Fonds propres investis dans le développement	-3,5	-4,6	-1,1
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-3,0	-2,8	0,2
Autres remboursements	-1,9	-7,6	-5,7
Prises de participations	0,0	0,0	0,0
Dividendes	0,0	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET	7,4	6,6	-0,8
Avances en compte courant	0,0	0,0	0,0
Augmentation de capital en numéraire	0,0	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	7,4	6,6	-0,8

Maisons & Cités

5



1. COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat net est en légère hausse de 0,7 M€ et ressort à 25,5 M€.

Les produits locatifs restent stables et s'établissent à 292 M€, l'augmentation des loyers est principalement compensée par la hausse des pertes sur les charges récupérables.

Les dépenses de maintenance sont en baisse de 0,8 M€ par rapport au réel 2021.

Les charges indirectes diminuent de 4,2 M€ sous l'effet de la baisse des charges de personnel de 1,3 M€ (hausse de la facturation du personnel mis à disposition), de l'augmentation de la production immobilisée de 1,9 M€ et de la diminution des honoraires divers de 0,9 M€.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 159,2 M€, en hausse de 5,1 M€ et le ratio EBE/produits nets s'élève à 54,5 % (contre 52,7 % en 2021).

Après impact des dotations aux amortissements nettes de subventions, qui sont stables par rapport à 2021, **le résultat brut d'exploitation** s'élève à 28,4 M€ (contre 22,4 M€ en 2021).

Les plus-values de cessions diminuent de 3 M€ suite à la baisse de la marge générée par l'activité aménagement.

Le résultat exceptionnel 2022 est en baisse de 3,2 M€.

COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)	RÉEL		ÉCARTS	
	2021	2022	2022/2021 EN M€	2022/2021 EN %
Produits locatifs*	292,0	292,0	0,1	0 %
Maintenance	-36,0	-35,2	0,8	-2 %
Masse salariale de proximité non récupérable	0,0	0,0	0,0	
Taxes sur Immeubles Locatifs	-23,9	-24,8	-0,9	4 %
Autres coûts directs	-6,8	-5,9	0,9	-14 %
Coûts directs	-66,7	-65,8	0,9	-1 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	225,3	226,2	0,9	0 %
Produits hors locatifs	0,1	0,1	0,1	66 %
Charges de personnel administratif nettes de refacturation	-55,2	-53,9	1,3	-2 %
Taxes et cotisations	-4,5	-4,3	0,2	-5 %
Autres coûts indirects	-16,2	-15,3	0,8	-5 %
Autres refacturations internes de frais	4,6	6,6	1,9	42 %
Autres coûts indirects nets de refacturation	-11,5	-8,8	2,8	-24 %
GIE Supports et Territoriaux	-0,1	-0,2	-0,1	128 %
Charges indirectes	-71,3	-67,2	4,2	-6 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	154,0	159,2	5,1	3 %
DAP nettes de subventions	-131,6	-130,8	0,8	-1 %
Écart GEP PGE	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	22,4	28,4	6,0	27 %
Charges financières	-25,0	-28,2	-3,2	13 %
Produits financiers	2,1	6,2	4,1	197 %
Résultat financier	-22,9	-22,1	0,9	-4 %
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT COURANT	-0,5	6,3	6,8	-1250 %
PVC nettes	16,8	13,9	-3,0	-18 %
Autres exceptionnels	14,2	11,1	-3,2	-22 %
Démolition ANRU et Hors ANRU	-5,8	-5,7	0,0	-1 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔT	24,7	25,5	0,7	3 %
Participation Salariés	0,0	0,0	0,0	
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
RÉSULTAT NET	24,7	25,5	0,7	3 %

* Produits locatifs = Loyers + RLS + charges opérationnelles + pertes/créances + pertes/charges récupérables

	2021	2022		
Maintenance / Produits nets*	12,3 %	12,0 %	-0,3 %	-2,2 %
Frais généraux nets / Produits nets	22,9 %	21,5 %	-1,4 %	-5,9 %
Coûts de gestion / Produits nets	25,2 %	23,5 %	-1,7 %	-6,7 %
Plus-values de cessions / Résultat net	68,1 %	54,4 %	-13,7 %	-20,1 %
ICR (EBE / Charges financières)	6,16	5,64	-0,52	-0,08
EBE / Produits nets	52,7 %	54,5 %	1,7 %	3,3 %

* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

2. BILAN

Le total du bilan augmente de 243,2 M€ sur l'exercice, soit 8 %.

Les immobilisations locatives sont en hausse de 146,8 M€ liée à l'augmentation importante des en cours sur réhabilitations et constructions neuves.

La trésorerie a augmenté de 41,7 M€ au cours de l'année 2022, pour s'établir à 390,6 M€, soit 14,8 mois de produits nets. Le décalage des opérations et la souscription aux titres participatifs de la Banque des Territoires expliquent cette évolution.

Les capitaux propres sont en hausse de 212,3 M€ pour s'établir à 1 342,1 M€, principalement en raison de la variation des subventions de 160,3 M€ (intégration des subventions ERBM).

Le ratio dette nette / produits nets augmente de 0,4 et s'élève à 5,1. Le ratio dette nette / capitaux propres est stable à 1,1.

BILAN (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
ACTIF			
Immobilisations locatives	2 361,1	2 403,7	42,6
En cours réhabilitation et construction	238,0	342,2	104,2
Total immobilisations locatives	2 599,1	2 745,9	146,8
Immobilisations administratives	16,5	14,3	-2,1
Immobilisations financières	5,1	12,0	6,9
Actif Immobilisé	2 620,6	2 772,2	151,5
Trésorerie	318,9	360,6	41,7
Stocks et Créances Exploitation	91,4	141,3	50,0
TOTAL ACTIF	3 030,9	3 274,1	243,2
PASSIF			
Situation nette	914,1	940,3	26,2
Résultat de l'exercice	24,7	25,5	0,7
Subventions	191,0	351,4	160,3
Titres participatifs	0,0	25,0	25,0
Capitaux Propres	1 129,9	1 342,1	212,3
Provisions pour risques et charges	10,1	10,5	0,4
Dettes financières MLT	1 691,4	1 839,3	147,9
Autres dettes	191,1	74,3	-116,8
PCA renouvellement conventions	8,4	7,9	-0,5
TOTAL PASSIF	3 030,9	3 274,1	243,2

RATIO BILAN (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Dette nette	1 372	1 479	106
Dette nette/Produits nets	4,7	5,1	0,4
Dette nette/Immobilisations locatives	58 %	62 %	3,4 %
Dette nette/Capitaux propres	1,2	1,1	-0,1
Trésorerie/Produits nets (en mois de produits nets)	13,1	14,8	1,7

3. AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net s'établit à 37,8 M€ en 2022, en hausse de 44,6 M€ par rapport à 2021 du fait principalement de la variation des apports des ressources haut de bilan de 43,6 M€.

Les apports en ressources haut de bilan sont composés des titres participatifs de la Banque des Territoires souscrits pour 25 M€. En 2021, avaient été pris en compte 18,6 M€ de consommation de l'enveloppe des 150 M€ de subventions à destination des opérations ERBM. Ces subventions sont désormais intégrées dans le plan de financement des opérations.

AUTOFINANCEMENT (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Capacité d'autofinancement (CAF)	144,5	144,0	-0,5
Remboursement en capital	-81,7	-87,6	-5,9
AUTOFINANCEMENT BRUT	62,8	56,4	-6,4
Fonds propres investis dans les travaux	-51,6	-44,0	7,7
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	11,2	12,4	1,3
Trésorerie de cessions	19,6	13,4	-6,3
Fonds propres investis dans le développement	-15,9	-7,6	8,4
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,3	-0,3	2,0
Autres remboursements	-0,8	-5,2	-4,4
Prises de participations	0,0	0,0	0,0
Dividendes	0,0	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET	11,8	12,8	1,0
Apports ressources haut de bilan	-18,6	25,0	43,6
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	-6,8	37,8	44,6

Adoma

6



1. COMPTE DE RÉSULTAT

Par rapport à 2021, le **résultat net** diminue de 21,1 M€ et s'établit à 3,6 M€.

Le **résultat d'exploitation** est en baisse de 13,3 M€ (33,6 M€ en 2022 vs 46,9 M€ en 2021). Les principales variations sont :

- la progression de 25,1 M€ des produits d'exploitation dont 16,3 M€ provient du chiffre d'affaires et 8,8 M€ des subventions d'exploitation ;
- l'augmentation de 38,4 M€ des charges d'exploitation :
 - hausse des charges de personnel de 14,3 M€ (effet recrutements, augmentation de la participation 2022, prime de partage de la valeur) ;
 - augmentation des charges de chauffage et de fluides de 10,9 M€ due aux hausses du prix de l'énergie ;
 - diminution des impôts et taxes de 1 M€ notamment grâce aux dégrèvements de TFPB ;
- le résultat exceptionnel est en diminution de 4,8 M€ en lien principalement avec la baisse des plus-values sur ventes et d'une reprise de provision pour dépréciation en 2021 suite à des cessions.

COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021 EN M€	ÉCARTS 2022/2021 EN %
CHIFFRE D'AFFAIRES	454,0	470,3	16,3 %	4 %
Production immobilisée	3,4	3,3	-0,1	-2 %
Subventions exploitation	21,0	29,8	8,8	42 %
Reprise sur subventions d'investissement	17,1	17,9	0,8	5 %
Certificats Économie Énergie (CEE)	1,9	1,1	-0,8	-41 %
Total produits d'exploitation	497,3	522,4	25,1	5 %
Chauffage et fluides	-56,3	-67,2	-10,9	19 %
Entretien courant (hors Gros Entretien)	-27,0	-27,9	-0,9	4 %
Hygiène & Propreté	-24,2	-23,9	0,3	-1 %
Gros entretien	-2,9	-2,3	0,6	-20 %
Loyers	-33,1	-36,0	-2,9	9 %
Gardiennage	-8,0	-8,4	-0,3	4 %
Autres charges d'exploitation	-39,0	-42,8	-3,8	10 %
Impôts et taxes	-25,5	-24,5	1,0	-4 %
Charges de personnel	-154,0	-168,3	-14,3	9 %
Dotations/Reprises amortissements et provisions	-80,6	-87,5	-6,9	9 %
Total charges d'exploitation	-450,4	-488,8	-38,4	9 %
RÉSULTAT EXPLOITATION	46,9	33,6	-13,3	-28 %
RÉSULTAT FINANCIER	-9,7	-6,0	3,7	-38 %
RÉSULTAT COURANT	37,2	27,6	-9,6	-26 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-5,0	-9,7	-4,8	97 %
IS et Participation	-7,6	-14,3	-6,7	89 %
RÉSULTAT NET	24,7	3,6	-21,1	-85 %

TOUTES ACTIVITÉS EN M€ (HORS PCI)	2021	2022	ÉCARTS 2022/2021 EN M€
Chiffre d'affaires	454,0	470,3	16,3
Redevance et loyers (y compris redevances internes)	323,4	331,5	8,1
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	110,1	102,3	-7,8
Taux EBE / CA	24 %	22 %	-2,5 %
Taux EBE / Redevances et loyers (y compris redevances internes)	34 %	31 %	-3,2 %

2. BILAN

Le **total bilan** s'établit à 2 485,4 M€, en augmentation de 224,5 M€ par rapport à 2021.

Les **capitaux propres** (hors subventions d'investissement) représentent 21 % du total du bilan en 2022, ratio en légère baisse comparé à 2021 (23 %).

La **trésorerie** est en augmentation de 27,7 M€ par rapport à 2021 et s'élève à 196,8 M€.

La **dette nette** progresse de 107 M€ sous l'effet de la hausse des emprunts de 135 M€ en partie compensée par la hausse de la trésorerie de 27,7 M€.

Les **ratios d'endettement sur chiffre d'affaires et redevances et loyers** sont en légère augmentation de 0,2 et 0,3 point et s'établissent respectivement à 1,9 et 2,7.

BILAN (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
ACTIF			
Immobilisations locatives	1 922,1	2 065,3	143,2
Immobilisations locatives	1 922,1	2 065,3	143,2
Trésorerie	169,1	196,8	27,7
Stock	0,0	0,0	0,0
Créances d'exploitation	59,8	87,9	28,2
Subventions à recevoir	110,0	135,5	25,5
Actifs circulants	338,8	420,2	81,4
TOTAL ACTIF	2 260,9	2 485,4	224,5
PASSIF			
Situation nette	488,5	515,9	27,4
Résultat de l'exercice	24,7	3,6	-21,1
Subventions d'investissement	543,9	592,0	48,1
Autres	0,1	0,1	0,0
Capitaux propres	1 057,2	1 111,6	54,3
Provisions pour gros entretien	6,6	7,0	0,4
Autres provisions	38,2	40,1	1,9
Provisions	44,8	47,1	2,3
Emprunts (KRD)	967,1	1 102,1	135,0
Passifs non courants	967,1	1 102,1	135,0
Dettes financières courantes	34,2	35,3	1,1
Autres dettes courantes	151,6	183,7	32,1
Produits constatés d'avance	6,0	5,7	-0,3
Passifs courants	191,8	224,7	32,9
TOTAL PASSIF	2 260,9	2 485,4	224,5

RATIO BILAN (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Endettement net	798,0	905,3	107,3
Capitaux propres (hors subventions) (1)	513,3	519,6	6,3
Avances actionnaires (2)	0	0	0
Capitaux permanents (1) + (2)	513,3	519,6	6,3
Dette nette / Capitaux permanents	1,6	1,7	0,2
Dette nette / Chiffre d'affaires	1,8	1,9	0,2
Dette nette / Redevances et loyers (y compris redevances internes)	2,5	2,7	0,3

3. AUTOFINANCEMENT

L'autofinancement net 2022 s'établit à 25,4 M€, en hausse de 11,4 M€ par rapport à 2021.

L'autofinancement d'exploitation s'établit à 43,4 M€ en hausse de 8,0 M€ par rapport à 2021, notamment du fait de la baisse des fonds propres investis dans les composants de 19,3 M€ en raison de l'encaissement de la totalité de l'enveloppe de 40 M€ du prêt CEB (Banque de Développement du Conseil de l'Europe) en 2022 (vs 20 M€ en 2021). Cet impact positif est contrebalancé par la baisse de la CAF (en lien avec la diminution de l'EBE).

La trésorerie de cessions est divisée par deux (4,6 M€ contre 10,3 M€ en 2021) 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 25,4 M€.

AUTOFINANCEMENT (EN M€)	RÉEL 2021	RÉEL 2022	ÉCARTS 2022/2021
Capacité d'autofinancement (CAF)	96,8	87,7	-9,2
Remboursement en capital	-37,8	-39,9	-2,1
AUTOFINANCEMENT BRUT	59,0	47,7	-11,3
Fonds propres investis dans les composants (y compris mobilier)	-23,6	-4,3	19,3
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	35,4	43,4	8,0
Trésorerie de cessions	10,3	4,6	-5,7
Fonds propres investis dans le développement	-6,7	-18,5	-11,8
Autres remboursements anticipés	-25,0	-4,1	20,9
AUTOFINANCEMENT NET	13,9	25,4	11,4
Apports ressources haut de bilan	0,0	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS PRISE EN COMPTE DES APPORTS HAUT DE BILAN	13,9	25,4	11,4

CDC HABITAT

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts et opérateur de la Banque des Territoires, le groupe CDC Habitat est un acteur majeur de l'habitat en France avec près de 545 000 logements gérés sur l'ensemble du territoire, en métropole et en Outre-mer.

Le Groupe s'attache à apporter à chacun une réponse adaptée à ses besoins et ce tout au long de sa vie, quelle que soit sa situation.

Ses solutions d'habitat sont ainsi multiples et couvrent l'ensemble de l'offre immobilière résidentielle : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et abordables, résidences étudiantes ou jeunes actifs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé.

Ancré dans les territoires, à travers ses six directions interrégionales et ses différentes filiales, CDC Habitat apporte des réponses sur mesure aux problématiques des collectivités locales.

En tant qu'opérateur de l'habitat d'intérêt public, CDC Habitat exerce 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.



33, avenue Pierre Mendès-France – 75013 Paris
Tél. 01 55 03 30 00
www.groupe-cdc-habitat.com

