

**Exercice 2023**

# Rapport de gestion

La présentation et l'administration de CDC Habitat

Les éléments caractéristiques de l'activité de CDC Habitat en 2023

Le volet financier

Annexe

**1**

**La présentation  
et l'administration  
de CDC Habitat**

# 1 - La présentation et l'administration de CDC Habitat

CDC Habitat est une société anonyme d'économie mixte détenue à 99,99 % par la Caisse des Dépôts et Consignations, gouvernée par un directoire et un conseil de surveillance.

CDC Habitat est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168. Son capital social s'élève à 2 953 301 600 €.

Au 31 décembre 2023, CDC Habitat détient 43 filiales (voir chapitre 3 *Le volet financier*) et détient directement ou indirectement des participations minoritaires inférieures ou égales à 50 % dans 30 sociétés. Par ailleurs, elle est membre de 13 GIE.

## 1.1 La gouvernance de CDC Habitat

### ■ 1.1.1 Le directoire

La direction de CDC Habitat est assurée par un directoire composé de deux à cinq membres nommés par le conseil de surveillance (le conseil) pour une durée de six ans, période à l'issue de laquelle le directoire est entièrement renouvelé.

À date, le directoire est composé comme suit :

- Madame Anne-Sophie GRAVE, présidente du directoire ;
- Monsieur Clément LECUIVRE, directeur général ;
- Monsieur Thierry LAGET, directeur général adjoint, en charge du développement et du réseau CDC Habitat Partenaires.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R 225-39 du code de commerce et de l'article 15.3 des statuts, le conseil de surveillance du 1<sup>er</sup> juillet 2022 a autorisé les membres du directoire à répartir entre eux les tâches de direction.

Le directoire du 29 mars 2023 a ainsi décidé une nouvelle répartition des tâches de direction entre ses membres, effective depuis le 3 avril 2023, qui est la suivante :

Madame Anne-Sophie GRAVE, présidente du directoire, représente la société dans ses rapports avec les tiers. Elle fixe les orientations stratégiques de la société en toute matière, dans le respect des règles de gouvernance.

Elle est en charge :

- des investissements (acquisitions, constructions, et rénovations) y compris les grands projets et les actions en faveur des territoires ;
- de la gestion des actifs immobiliers détenus par la société ou confiés par des tiers, incluant la gestion locative, le patrimoine, la commercialisation et les services aux clients ;

- de la supervision du réseau de CDC Habitat dans les territoires ;
- des fonctions affaires publiques et communication.

La direction de l'audit lui est rattachée.

Monsieur Clément LECUIVRE, directeur général, est en charge :

- de la gestion des filiales et participations de la société, y compris dans les fonds gérés par AMPERE Gestion, ainsi que des relations avec les investisseurs ;
- des cessions d'actifs ;
- des fonctions ressources humaines, juridique, finances, comptabilité, fiscalité, contrôle de gestion, achats, moyens généraux et systèmes d'information ;
- de la responsabilité sociale et environnementale ;
- de la conformité, de la performance et du contrôle général, de la déontologie professionnelle et des procédures de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Il dispose du même pouvoir de représentation de la société vis-à-vis des tiers que la présidente du directoire.

Monsieur Thierry LAGET est en charge :

- du développement : pilotage de l'activité et de l'évolution de la filière métier pour assurer les niveaux de production du plan à moyen terme (PMT), diversification des modes de production et évolution des modèles d'investissement ;
- du réseau d'organismes de logements sociaux partenaires de CDC Habitat : développement, structuration et animation du réseau, mise en œuvre des coopérations opérationnelles.

# 1 - La présentation et l'administration de CDC Habitat

## ■ 1.1.2 Le conseil de surveillance

Le contrôle de la gestion de la société par le directoire est assuré par un conseil de surveillance dont les membres (neuf à dix-huit) sont nommés par l'assemblée générale des actionnaires pour une durée de six ans.

À date, le conseil de surveillance est composé de 16 membres dont la liste est la suivante :

### **12 membres nommés par l'assemblée générale ou cooptés par le conseil en remplacement de membres démissionnaires :**

- Madame Myriam EL KHOMRI, présidente du conseil
- Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND, vice-président du conseil
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Madame Marion CABROL
- Madame Anne de BAYSER
- Madame Florence DERAM
- Monsieur Robin RIVATON
- Madame Gisèle ROSSAT-MIGNOD
- Monsieur Olivier SICHEL
- Monsieur Bernard SPITZ
- Madame Perrine VIDALENCHE
- Monsieur Rémy WEBER
- Monsieur Daniel WEIZMANN

### **2 membres représentant les salariés désignés par le comité de groupe le 24 mai 2023 :**

- Madame Anne COUERY (Adoma)
- Monsieur Olivier MARTEAU (Sainte-Barbe)

### **2 membres représentant les locataires élus le 20 juin 2023** (art. R.481-6 du code de la construction et de l'habitation) :

- Madame Florence RENGGLÉ
- Madame Samia DARDOUR

Le conseil comprend également :

### **2 censeurs nommés par l'assemblée générale :**

- Monsieur Jean-Louis FOUSSERET
- Monsieur Bernard BOUCAULT

### **1 représentante du CSEC de l'UES CDC Habitat :**

- Madame Pascale BALMISSE désignée depuis le 11 juillet 2023

Au cours de l'exercice 2023, les évolutions suivantes sont notamment intervenues :

- Six membres du conseil ont démissionné :  
Madame Sarah LACOCHE (le 17 mai),  
Madame Méka BRUNEL (le 1<sup>er</sup> juillet),  
Monsieur Patrick MARTIN (le 13 novembre),  
Madame Bérénice BOUCULAT (le 1<sup>er</sup> décembre),  
Monsieur André YCHE (le 15 décembre)  
et Monsieur Antoine SAINTOYANT (le 18 décembre).
- Trois nouveaux membres du conseil ont été cooptés le 15 décembre : Madame Myriam EL KHOMRI, Madame Florence DERAM et Monsieur Daniel WEIZMANN.
- Madame Myriam EL KHOMRI a été nommée présidente du conseil le 15 décembre.

## 1.2 Le commissariat aux comptes

Le commissariat aux comptes de CDC Habitat est assuré par les cabinets :

- PricewaterhouseCoopers en qualité de commissaire aux comptes titulaire renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 13 mai 2020 et par Monsieur Patrice MOROT en qualité de commissaire aux comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 ;
- MAZARS en qualité de deuxième commissaire aux comptes titulaire renouvelé par l'assemblée générale ordinaire du 11 mai 2023 et par le cabinet CBA en qualité de deuxième commissaire aux comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2028.

# 2

**Les éléments  
caractéristiques  
de l'activité  
de CDC Habitat  
en 2023**

### 2.1 Contexte économique

Le contexte économique actuel impacte les conditions d'exploitation et d'investissement sous l'effet de divers éléments conjoncturels :

- une inflation qui est restée importante en 2023 notamment sur les coûts des matériaux de construction, mais aussi sur les prix de l'énergie, avec notamment la fin progressive du bouclier tarifaire ;
- des taux d'intérêt élevés : le taux de refinancement de la BCE a été porté à 4,5 % en septembre 2023.

Afin d'atténuer l'impact sur les locataires, des mesures de soutien ont été mises en place (Fonds de Solidarité

Énergie créé par le Groupe début 2023, maintien de l'IRL à 3,5 % dans le cadre de la loi pouvoir d'achat, limité à 2,95 % en 2023 pour les logements conventionnés de CDC Habitat et CDC Habitat Social en métropole).

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, qui se traduit par des investissements en forte diminution sur le résidentiel et une progression limitée de la valeur des actifs du Groupe et les plus-values latentes.

### 2.2 Plan de soutien à la production de logements

#### Plan de soutien 17 000 logements

Dans le contexte économique actuel défavorable pour l'investissement dans l'immobilier et face à la crise de la demande sans précédent de la promotion immobilière, couplée au manque d'offre, le groupe CDC Habitat, en tant qu'opérateur global d'intérêt général a prévu, dès le printemps 2023, un plan de soutien à la production de logements ciblant la commande de 17 000 logements en VEFA sur l'année (dont 12 000 logements intermédiaires et 5 000 logements sociaux), afin de sécuriser la production de programmes de logements, permettre le démarrage des chantiers et répondre aux besoins en logements de nos concitoyens. La Caisse des Dépôts soutient cette action contra-cyclique au travers d'une augmentation de capital de 650 M€ (500 M€ dédiés au plan de soutien, 150 M€ pour renforcer l'intervention du Groupe via le réseau des partenaires) souscrite en juillet 2023 (voir § 3.1.4 *Évolution du capital de CDC Habitat*).

Fin 2023, 17 406 logements ont été précommandés (dont 11 730 LLI, 5 294 LLS et 382 LAC pour un investissement total estimé de 4,1 Md€). Sur ces logements précommandés, 4 689 OS ont été lancés (dont 4 % en LAC, 82 % en logement intermédiaire et 14 % en logement social) pour un investissement total de 1,3 Md€ :

- 166 LAC (uniquement pour compte propre) ;
- 3 891 logements intermédiaires (3 461 pour compte propre et 430 pour compte de tiers) ;
- 632 logements sociaux (613 logements pour CDC Habitat Social et 19 logements pour CDC Habitat).

#### Plan de relance

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de relance du secteur de la construction et du logement via un appel à projets pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. Pour mémoire, le volume des 40 000 logements a été ramené à moins de 32 000, compte tenu d'abandons d'opérations par les promoteurs. À fin 2023, 30 509 OS ont été lancés<sup>1</sup> depuis le démarrage du plan de relance :

- 16 970 LAC (dont 13 186 pour compte propre et 3 784 pour compte de tiers), soit 56 % du total ;
- 8 049 logements intermédiaires (5 360 pour compte propre et 2 689 pour compte de tiers), soit 26 % ;
- 5 490 logements sociaux (1 633 logements pour CDC Habitat Social, 3 195 logements pour les SIDOM, 626 logements pour Maisons & Cités et 36 logements pour CDC Habitat), soit 18 %.

1 - La différence entre le nombre de logements réservés et le nombre d'OS lancés correspond aux opérations abandonnées par les promoteurs.

### 2.3 Structuration du fonds Éco Résid

Le fonds Éco Résid, support d'assurance vie en unité de compte commercialisé par APICIL et géré par AMPERE Gestion, a été constitué au premier semestre 2023. CDC Habitat assure la gestion locative et patrimoniale des actifs immobiliers du fonds.

Les investissements du fonds portent sur du logement libre et intermédiaire, ainsi que sur des résidences gérées et de *coliving*.

Début juin 2023, CDC Habitat a apporté 6 immeubles de logements libres constituant le portefeuille d'amorçage du fonds (47,2 M€ de titres reçus en contrepartie de l'apport). Le 13 juin la collecte auprès du grand public a été lancée. Après un démarrage très positif avec plus de 11 M€ collectés à fin juillet, la collecte s'est ralentie pour atteindre à mi-décembre 28,2 M€ pour un objectif initial de 50 M€ de collecte la première année.

Les opérations d'apport ont généré un résultat net consolidé de 12,3 M€ dans les comptes consolidés du groupe CDC Habitat.

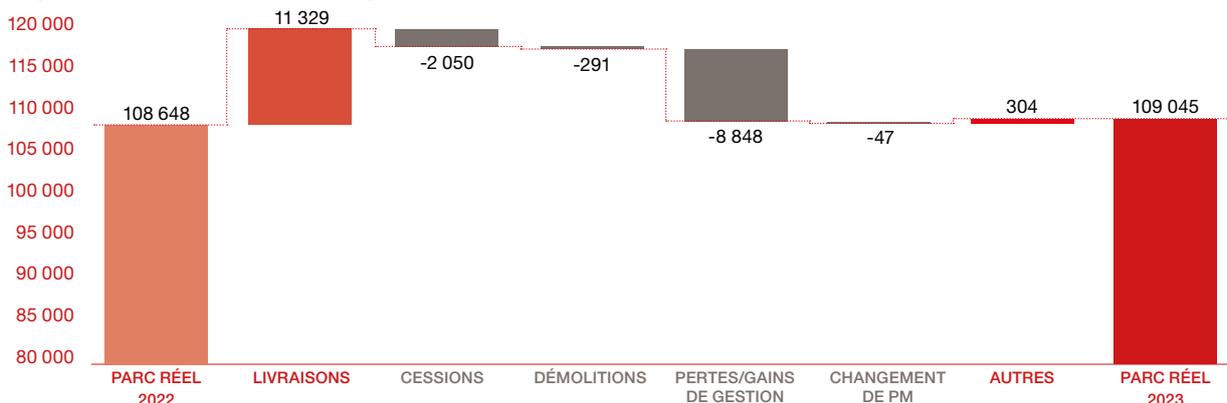
### 2.4 La rotation du parc

Au total le Groupe (comprenant CDC Habitat Social, Adoma, les SIDOM et Maisons & Cités) gère près de 555 000 logements à fin 2023, couvrant tous les segments de logements, du très social au libre.

Au sein de cet ensemble, le parc géré par CDC Habitat et Sainte-Barbe représente plus 109 000 logements, dont près de 26 000 pour le compte de fonds.

#### ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ ENTRE 2022 ET 2023 (EN NOMBRE DE LOGEMENTS)

*Le graphique ne comprend pas les logements en promotion immobilière.*



#### ■ 2.4.1 Livraisons

11 329 logements neufs ont été livrés en 2023 par CDC Habitat, en forte progression par rapport à 2022 (8 550 livraisons), en lien avec le plan de relance 40 000 :

- 4 844 logements dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte des fonds;
- 4 337 logements familiaux hors segment intermédiaire (essentiellement libres/LAC);
- 2 148 logements intermédiaires.

L'activité de promotion représente 101 logements.

#### ■ 2.4.2 Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value consolidée nette de frais sur ventes de 171,4 M€ (contre 550,3 M€ en 2022).

Hors promotion, 2 050 logements ont été vendus en 2023 (baisse de 2 610 logements après une année 2022 exceptionnelle sous l'effet de l'opération Lamartine), dont 1 658 cédés en bloc et 392 en lot.

Pour l'activité promotion, 110 ventes ont été signées générant une marge de 0,8 M€ en 2023.

#### ■ 2.4.3 Perte de gestion du parc

La perte de gestion de 8 848 logements s'explique principalement par la perte de gestion des logements domaniaux du ministère des Armées au 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour 8 680 logements.

### 2.5 La politique patrimoniale

#### ■ 2.5.1 Les travaux

Les réalisations de travaux de réhabilitation et de renouvellement de composants ont représenté pour le parc CDC Habitat un investissement de 60,7 M€ (stable par rapport à l'an dernier).

#### ■ 2.5.2 Le Plan Stratégique Climat du groupe CDC Habitat

Dans le cadre de la politique climat de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat a renforcé son engagement climat en cohérence avec la trajectoire 1,5 °C de la SNBC (Stratégie nationale bas-carbone).

→ **Retenant cette politique comme un enjeu majeur de stratégie du Groupe, le directoire a choisi de déployer fin 2023 une mission spécifique et transversale pour la décarbonation des activités du Groupe.**

S'appuyant sur un comité de pilotage dédié, la mission passera en revue l'ensemble des champs concernés par la décarbonation. Cela concerne notamment les investissements en neuf et en réhabilitation (conception, mix énergétique), l'exploitation et la maintenance du parc de logements, l'accélération du recours aux énergies renouvelables, l'association des locataires et résidents à ces enjeux, la biodiversité ainsi que l'impact des bureaux et du fonctionnement.

→ **Accélération ainsi la démarche de réduction des consommations et de décarbonation du patrimoine :**

En 2023 CDC Habitat a engagé la restructuration de son plan stratégique énergétique pour viser l'objectif d'une émission moyenne de 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an de son patrimoine de logements familiaux à fin 2030. Ce plan « Bâtiment-Énergie » sera dimensionné au premier trimestre 2024 éradiquant ainsi l'ensemble des étiquettes E, F et G à son terme.

Au-delà de la rénovation du patrimoine existant, ce plan implique l'anticipation progressive des paliers de la RE2020 pour les nouvelles opérations.

Par ailleurs, le partenariat avec EDF, portant sur la période 2022-2025, continue d'accompagner efficacement, par la valorisation des CEE, la forte activité de rénovation énergétique du Groupe. En 2023 2,14 TWhcumac d'économie d'énergie ont été valorisés via la convention EDF pour le Groupe et ses partenaires.

→ **La contribution indispensable des actions de sobriété et de préservation des ressources :**

Le plan de sobriété énergétique dédié à l'accompagnement des fortes hausses des coûts de l'énergie et des risques de rupture d'approvisionnement déployé en 2022 a été reconduit en 2023, avec désormais pour objectif de faciliter la mise en œuvre des actions et de garantir leur maintien dans la durée.

Dans le cadre de la préservation des espaces naturels, CDC Habitat poursuit l'application de l'analyse « Étalement urbain » qui permet de contrôler le caractère maîtrisé de la consommation d'espace des nouvelles constructions ou acquisitions du Groupe et a engagé en 2023 (déploiement en 2024), la conception d'un indicateur de suivi de ces actions en application de la réglementation « Zéro artificialisation nette » (ZAN).

CDC Habitat poursuit son engagement dans le programme Nature 2050, plan d'actions de long terme par lequel CDC Habitat soutient des projets (292 500 m<sup>2</sup> dont 30 000 m<sup>2</sup> en 2023 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.

→ **Le plan d'adaptation au changement climatique (Résilience) :**

CDC Habitat poursuit le développement d'une stratégie d'adaptation aux changements climatiques afin de faire évoluer ses référentiels dans une perspective de résilience. En 2023, une consultation a permis de lancer le plan de réalisation des Diagnostics de performance résilience (DPR) avec un objectif de réalisation de 500 diagnostics pour le Groupe d'ici 2027.

### 2.6 La gestion locative

#### ■ 2.6.1 La maîtrise des fondamentaux

Le taux de vacance moyen total des logements passe de 10,49 % à fin 2022 à 8,75 % à fin 2023. Cette vacance à charge se décompose comme suit :

- de la vacance organisée : 3,3 % à fin 2023 contre 3,46 % à fin 2022 ;
- de la vacance relouable : 2,44 % à fin 2023 contre 3,09 % à fin 2022 ;
- de la vacance pour travaux : 1,82 % à fin 2023 contre 2,34 % à fin 2022 ;
- de la vacance pour vente : 1,19 % à fin 2023 contre 1,6 % à fin 2022.

Le taux d'évolution des créances locataires s'établit à 1,38 % à fin 2023, contre 0,96 % en 2022.

#### ■ 2.6.2 Les loyers

Sur le parc conventionné, les loyers pratiqués pour les logements occupés ont été revalorisés au 1<sup>er</sup> janvier 2023 à hauteur de 2,95 %, soit en deçà de la variation de l'IRL du deuxième trimestre 2022 (3,6 %), dans la limite des loyers plafonds des conventions (revalorisés à hauteur de 3,5 %), ou en dessous en cas de difficulté de location avérée.

Pour le patrimoine non conventionné de CDC Habitat, les loyers pratiqués et à la relocation ont été augmentés de 3,5 %.

Les loyers des logements PLI ont été augmentés de 3,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2023 (base indice de révision des loyers du quatrième trimestre 2022).

### 2.7 Les services aux clients

#### ■ 2.7.1 Satisfaction des locataires et qualité de service

Le Groupe a mis en place un dispositif d'écoute clients complet avec un baromètre annuel de satisfaction, un baromètre mensuel « Relation clients », des enquêtes auprès des nouveaux locataires (en neuf et à la relocation) et des enquêtes auprès des acquéreurs (ventes).

Le taux de satisfaction (baromètre annuel 2023) est stable à 76 % pour CDC Habitat et en baisse de 4 points à 85 % pour la SASB, ce qui reste un niveau très élevé. Le taux cumulé CDC Habitat / Sainte-Barbe s'établit à 78 % (stable / 2022).

Des enquêtes ponctuelles peuvent être réalisées à la résidence et en fonction des besoins : dans le cadre des réhabilitations avant travaux et après travaux ou des opérations de rénovation urbaine suite à relogement en cas de démolition, ou encore de projets spécifiques sur certaines résidences.

Les plans d'action sur les points d'amélioration identifiés dans les enquêtes sont suivis par les référents « Qualité de service » des directions interrégionales. Les actions seront assurées par les responsables de programmes (pour les résidences neuves) ou par les responsables techniques (pour les résidences en réhabilitation et certaines demandes techniques).

En 2023, la « Charte qualité de service » a été entièrement refondue avec vingt engagements envers nos clients qui sont présentés sous trois axes :

- être à vos côtés,
- vous écouter, vous informer au bon moment,
- améliorer vos conditions d'habitation.

Elle s'accompagne d'un « Guide interne des bonnes pratiques de la Relation clients » qui met en valeur pour chaque moment clé de la relation clients.

#### ■ 2.7.2 Relation clients et traitement des demandes

La gestion des résidences et la relation clients de proximité sont assurées par les équipes de proximité des agences.

Le programme de formation-action à la culture clients pour les managers des agences et leurs équipes s'est poursuivi en 2023, avec 27 agences engagées dans ce dispositif qui se terminera en 2025. La formation a été adaptée au centre de contact clients et à la plateforme d'appui commercial et sera également étendue au pôle centralisé des charges et aux fonctions supports des directions interrégionales en 2024. Enfin, un module complémentaire les « Clés du savoir-être » a été testé auprès de l'ensemble du personnel de deux agences.

## 2 - Les éléments caractéristiques de l'activité de CDC Habitat en 2023

Pour toute demande, les locataires sont invités à joindre le centre de contact clients ou à utiliser l'espace clients CDC Habitat & Moi, dont le taux de service cumulé (pour CDC Habitat et Sainte-Barbe) est de 81 % (on retrouve le taux de 2021 après la baisse constatée en 2022).

### ■ 2.7.3 Digitalisation de la relation client

Ouvert à toutes les agences depuis janvier 2023, le nouvel espace locataires, CDC Habitat et Moi, rencontre l'adhésion des collaborateurs qui utilisent le back-office (82 % de satisfaits) et des locataires (77 % de satisfaits). Plus de 90 % des clients y sont inscrits.

Les nouvelles fonctionnalités facilitent l'autonomie des clients dans l'accès à l'information et aux documents (avis d'échéances, quittances, dossiers de charges). Elles permettent d'augmenter les échanges avec les collaborateurs de CDC Habitat Social grâce à la boîte de dialogue et au client de suivre le statut de ses demandes à travers cinq étapes (signalée, prise en compte, en cours, traitée, clôturée). Le client peut, en outre, lui-même décider de clôturer sa demande, s'il estime qu'elle a été traitée.

Ouvert à l'été 2022, le « Chatbot » de CDC Habitat et Moi (assistant virtuel en ligne) obtient 88 % de conversations réussies (réponse directe ou indirecte). Pour les conversations en échec une possibilité de *Livechat* avec le centre contact clients a été ouverte.

### ■ 2.7.4 Commercialisation des logements locatifs

Le logiciel de gestion de la relation client (CRM Ms Dynamics) permet de personnaliser les annonces des logements en vente ou en location et de les publier sur les portails immobiliers. Ces annonces génèrent ainsi des contacts téléphoniques ou des opportunités directement enregistrées dans le CRM, après la saisie du formulaire présent sur l'annonce par un prospect.

Le CRM permet également de rapprocher les souhaits des prospects qualifiés (ou clients, dans le cadre du parcours résidentiel) avec les logements disponibles sur l'ensemble du territoire. Ces prospects qualifiés disposent ensuite d'une plateforme digitale (Mon espace location) pour constituer leur dossier de candidature et signer leur bail en ligne.

Ce processus est soutenu par une plateforme d'appui commerciale (la PAC), centre de contacts à distance, composée de négociateurs immobiliers centraux (les NICE) et située au siège du Groupe, à Paris.

## 2.8 Les ressources humaines

### ■ 2.8.1 La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2023 s'établissent à 1930 unités physiques (CDI & CDD hors mandataires sociaux) contre 1837 au 31 décembre 2022.

Les effectifs inscrits en CDI progressent de 2,8 % par rapport aux effectifs inscrits à fin 2022 (1670 au 31/12/2023 contre 1 625 au 31/12/2022). Cette progression suit la hausse de l'activité au sein du groupe CDC Habitat.

L'ensemble des mesures salariales issues des négociations annuelles obligatoires ont permis de faire progresser les rémunérations de l'UES CDC Habitat de plus de 3,75 %.

### ■ 2.8.2 L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2023 au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 4,1 M€, celui de la participation à 8,1 M€. Ce niveau exceptionnel de versement, sous l'effet de l'opération de cession d'actifs et titres par CDC Habitat au fonds Lamartine, a été provisionné sur l'exercice 2022.

Le gain moyen perçu par salarié en 2023 au titre des résultats 2022 a représenté 5 900 €, intéressement et participation confondus (avant abondement prévu, pour l'intéressement, dans le cadre du Plan épargne Groupe et du Plan épargne pour la retraite collectif Groupe et pour la participation, dans le cadre du Plan épargne pour la retraite collectif Groupe).

## 2 - Les éléments caractéristiques de l'activité de CDC Habitat en 2023

### ■ 2.8.3 Dialogue social

#### Périmètre UES

**Durant l'année 2023, les accords suivants ont été négociés :**

- protocole d'accord préélectoral élections professionnelles UES CDC Habitat 2023 (26 janvier 2023);
- avenant n° 2 du 6 décembre 2023 à l'accord portant harmonisation d'un régime de remboursement complémentaire de frais de santé au sein de l'UES CDC Habitat du 17 octobre 2019;
- avenant n° 2 du 6 décembre 2023 à l'accord du 17 octobre 2019 portant harmonisation d'un régime conventionnel d'indemnisation en cas d'arrêt maladie et d'un régime de prévoyance instituant des garanties complémentaires « incapacité, invalidité et décès » au sein de l'UES CDC Habitat;
- protocole d'accord sur les négociations annuelles obligatoires au sein de l'UES CDC Habitat du 24 octobre 2023.

### ■ 2.8.4 Innovations et transformations

Afin d'accompagner le développement RH du Groupe, des chantiers structurants se sont poursuivis en 2023:

- la démarche managériale ayant pour ambition de fédérer les managers du Groupe autour du modèle managérial s'est traduite par la mise à disposition d'un référentiel de compétences pour permettre aux managers de s'évaluer, de se former et de définir leurs parcours de développement grâce à un programme d'accompagnement renforcé, lancé fin 2023;
- la conduite d'une enquête de climat social auprès de l'ensemble des collaborateurs, autour de la satisfaction au travail et du niveau de stress ressenti, dans le cadre de la politique de promotion de la qualité de vie au travail;

- le lancement de la première campagne « Top Management » qui s'est déroulée en mai 2023 et a concerné 69 cadres dirigeants (hors COMEX, départ retraite, arrivée récente);
- le lancement en novembre 2023 de la 2<sup>e</sup> promotion du « Programme Talents » du groupe CDC Habitat qui se déroulera sur 2 ans (2023 – 2025), destiné à 20 cadres à fort potentiel d'évolution afin de les préparer à exercer des fonctions stratégiques dans la poursuite de leur parcours;
- l'initiation d'une démarche en décembre 2023, afin de structurer et mettre en œuvre un dispositif d'accompagnement et de développement des cadres dirigeants du groupe CDC Habitat;
- la mise en place d'un comité de mobilité mensuel rassemblant les responsables des ressources humaines de métropole (UES, Adoma) et SIDOM pour accélérer la mobilité intra groupe CDC Habitat. Au cours de ces comités sont examinés les opportunités de mobilité et les postes clés à pourvoir. Participation au programme de lancement par la CDC d'une plateforme dédiée à la mobilité pour toutes les entités du groupe CDC.

### ■ 2.8.5 Politique Emploi Jeunes

Le groupe CDC Habitat a poursuivi en 2023 le développement de la politique emploi jeunes au sein de l'ensemble de ses entités. Sur l'année 2023, la marque employeur CDC Habitat a été lancée afin d'illustrer les grandes missions et valeurs du Groupe et un processus de cooptation a été mis en place.

Par ailleurs, l'UES CDC Habitat a procédé à l'embauche de 288 alternants et 330 stagiaires écoles. 61 stagiaires ou alternants ont été recrutés en CDD/CDI à l'issue de leur contrat.

## 2.9 Le diagnostic de performance extra-financière

Les informations relatives aux éléments relevant du diagnostic de performance extra-financière de l'entreprise sont indiquées dans le rapport joint en annexe.

### 2.10 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Conformément à la définition du C.O.S.O. Report, référentiel de contrôle interne retenu par le groupe CDC Habitat et à l'instar de la plupart des grands groupes internationaux, le processus de contrôle interne consiste à mettre en place et à adapter en permanence des systèmes de management et de communication appropriés, ayant pour but de conférer aux organes sociaux et aux dirigeants une assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que la réglementation et les directives internes sont respectées et que les principaux processus de l'entreprise fonctionnent efficacement et de manière efficiente. Il vise notamment à prévenir et à maîtriser les principaux risques d'erreur ou de fraude.

#### ■ 2.10.1 Environnement de contrôle interne

Les règles de contrôle interne sont précisées dans une charte de contrôle interne et de gestion des risques qui s'applique à CDC Habitat, Sainte-Barbe et CDC Habitat Social et se décline aux filiales Adoma et SIDOM. Les règles déontologiques sont contenues dans une charte de déontologie et une politique anti-corruption diffusée fin 2021 qui précise l'engagement de notre Groupe à mener ses activités de façon éthique, d'expliquer et décrire les comportements prohibés et avoir les règles à adopter pour agir face à des situations à risque. Ces documents font notamment référence aux :

- code de conduite anticorruption en vigueur : « les principes énoncés constituent donc un référentiel commun de valeurs fondamentales applicables à chacun des collaborateurs (...) chaque collaborateur s'engage à respecter les règles du code qui lui sont applicables » ;
- dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;
- dispositif de prévention de la corruption et de la fraude avec la mise en place d'outils permettant d'évaluer et de réaliser des contrôles sur nos tiers (Sapin 2, travail dissimulé et concordance coordonnées bancaires/SIREN), pour nos collaborateurs de déclarer les cadeaux et invitations reçus par des tiers, *e-learning* pour prévenir les situations à risque (conflit d'intérêts, cadeaux et invitations, relation avec tierces parties).

#### ■ 2.10.2 Acteurs

##### 2.10.2.1 Le rôle de la gouvernance

Il s'appuie notamment sur le rôle du directoire et du conseil de surveillance ainsi que sur celui des comités spécialisés (comité d'audit, comité d'engagement, comités de gestion locative et patrimoine).

##### 2.10.2.2 Le dispositif du contrôle interne en matière d'information comptable et financière

Il se décline selon une approche sur plusieurs niveaux :

###### Niveau 1

Contrôle par les acteurs comptables via les guides d'autocontrôle, les guides opératoires et les procédures comptables et financières.

###### Niveau 2

Coordination des correspondants du contrôle interne animée par la Direction de l'organisation, de la performance et du contrôle général (DOPCG) via les pôles Contrôle interne et conformité.

##### 2.10.2.3 Le Comité des Risques Internes

Il est composé de sept membres (directeur général Groupe, directeur de la performance, l'organisation et du contrôle général, directrice des finances Groupe, directeur juridique Groupe, responsable des pôles Contrôle interne et conformité, directeur du réseau, directeur de l'audit Groupe) se réunissant semestriellement pour examiner principalement :

- chaque pôle du Groupe (CDC Habitat, CDC Habitat Social et Adoma et SIDOM) ainsi que leur version consolidée ;
- la mise à jour de la base incidents (déclarés au fil de l'eau par les entités en application d'une procédure Groupe spécifique) et le suivi des plans d'action correspondants ;
- le *reporting* des risques opérationnels et financiers ;
- le *reporting* du profil de risques défini par le cadre d'appétit aux risques.

Ces documents sont soumis à la validation du directoire, avant transmission à la direction des risques Groupe (DRG) de la Caisse des Dépôts dans le cadre du *reporting* semestriel sur les risques.

## 2 - Les éléments caractéristiques de l'activité de CDC Habitat en 2023

### 2.10.2.4 L'autocontrôle des filières métiers

Pour CDC Habitat, Sainte-Barbe et CDC Habitat Social, il est réalisé par les référents contrôle interne et conformité (RCIC) de chaque filière métier selon un plan de contrôle annuel préalablement défini en lien avec le pôle contrôle interne Groupe. Il complète le contrôle réalisé par les RCIC établis chez Sainte-Barbe et dans chaque direction interrégionale (DIR) regroupant les équipes de CDC Habitat et CDC Habitat Social.

### 2.10.2.5 L'audit interne Groupe

La direction de l'audit Groupe est rattachée à la présidente du directoire. Sa fonction sert à évaluer la qualité de fonctionnement des dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et de conformité et à apporter des conseils pour les améliorer en permanence.

Des contrôles périodiques sont réalisés à ce titre sur la base de thèmes choisis principalement à partir de la cartographie des risques de CDC Habitat examinée annuellement en comité des risques Interne (cf. supra), puis validée par le directoire.

Un *reporting* périodique est assuré vers la direction de l'audit central de la Caisse des Dépôts et vers le comité d'audit de la société mère du groupe CDC Habitat.

# 3

**Le volet  
financier**

### 3.1 L'évolution du périmètre du groupe CDC Habitat (filiales et participations)

#### ■ 3.1.1 Les opérations d'acquisition, de création et de fusion

En 2023, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social à travers sa filiale ADESTIA, en concluant de nouveaux accords de partenariat et des prises de participation dans des opérateurs du secteur, dont principalement :

- prise de participation complémentaire dans l'ESH Maisons & Cités pour un montant de 47,9 M€, représentant une quote-part de détention totale de 49,25 %;
- prise de participation complémentaire dans la SEM YSALIA Garonne Habitat pour un montant de 2,5 M€, détention à 100 %.

Par ailleurs, CDC Habitat a réalisé les opérations suivantes :

- structuration du fonds Éco Résid (cf. paragraphe sur les faits marquants) pour 47,2 M€, soit une quote-part de détention totale de 62,75 %;
- augmentation de capital souscrite par CDC Habitat au profit de la Foncière Méditrine pour 7,6 M€, soit une quote-part de détention totale de 40 %;
- prise de participation complémentaire dans JUNO (10 M€) pour une quote-part de détention totale de 22 %;
- entrée au capital de la SEMAC à hauteur de 9 M€, soit 32,91 % de détention. Le Groupe devient ainsi actionnaire de référence de la SEMAC, SEM réunionnaise détenant 5 500 logements sociaux sur l'île, aux côtés de la Caisse des Dépôts et des collectivités territoriales.

Ces mouvements sont détaillés au § 3.3.2 ci-après.

#### ■ 3.1.2 Les cessions

Les titres de la SEMPA détenus par ADESTIA ont été cédés pour un prix de vente de 2,4 M€.

#### ■ 3.1.3 Les dissolutions

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

#### ■ 3.1.4 Évolution du capital de CDC Habitat

L'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2023 a décidé une nouvelle augmentation de capital en numéraire de 650 M€ par émission de 6 500 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, pour le porter de 2 303,3 M€ à 2 953,3 M€. L'augmentation de capital est devenue définitive le 11 juillet 2023 après souscription par la Caisse des Dépôts, avec une libération de 162,5 M€ à cette même date.

## 3.2 Les comptes de CDC Habitat

### ■ 3.2.1 Les comptes

Le groupe CDC Habitat établit 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 comptes consolidés sont présentés au § 3.3.3. L'année 2023 s'est traduite par un résultat net consolidé de 161,9 M€.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2023 de CDC Habitat sont annexés au présent rapport et ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan comptable général (règlement n° 2023-08 du 22 novembre 2023), du règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, et de l'arrêté du 8 décembre 2023 du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires 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

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

L'année 2023 s'est soldée par un bénéfice de 137,6 M€ pour les comptes sociaux de CDC Habitat.

En application des dispositions de l'article 47 de la loi du 12 juillet 1985 (article 243 bis du CGI), il est rappelé qu'il a été effectué au cours des trois exercices précédents, les distributions suivantes :

EXERCICES	ANNÉES DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION
2020	2021	0,00 €
2021	2022	0,00 €
2022	2023	0,00 €

Nota : le tableau des résultats des 5 derniers exercices est annexé

Pour mémoire, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires de CDC Habitat du 15 décembre 2021 avait décidé d'un versement de dividende exceptionnel par prélèvement de réserves d'un montant de 50 M€.

### ■ 3.2.2 Les changements de méthode comptable

Concernant les comptes sociaux, l'exercice 2023 a été marqué par la mise en œuvre des dispositions de l'arrêté du 8 décembre 2023 fixant la nature, le format et le contenu des documents des sociétés d'économies mixte agréés.

Pour CDC Habitat, l'application de ces nouveaux textes a eu notamment pour effet de modifier le contenu des documents annuels faisant l'objet d'une certification par les commissaires aux comptes :

- ➔ bilan (fiches 2.1 et 2.2) et compte de résultat (fiches 3.1 et 3.2) selon le format des documents annuels transmis électroniquement au ministère du logement ;
- ➔ annexe aux comptes annuels composée des faits caractéristiques de l'exercice, des principes, des règles et méthodes comptables ainsi que les tableaux selon le format des fiches 4.1 et 4.13 présentés à la suite.

Aucun reclassement majeur n'a été effectué entre les états financiers 2022 certifiés et la nouvelle présentation 2022 au format des états réglementaires, du fait principalement d'une distinction préexistante entre activité agréée et non agréée.

La parution tardive de l'arrêté du 8 décembre 2023 n'a pas permis aux éditeurs de mettre à disposition le nouveau millésime des états réglementaires des SEM à la date d'élaboration des comptes. Toutefois, les modifications apportées sont mineures (harmonisation des états financiers entre les différentes familles d'organismes d'habitations à loyer modéré par la réorganisation des tableaux annexes en charge sans en changer le contenu). Par conséquent, les comptes sont présentés, en vue de l'approbation des comptes, conformément au format de 2022. Néanmoins, la transmission au préfet et au ministère chargé du logement conformément à l'article R. 423-28 du code de la construction et de l'habitation sera faite au format actualisé requis.

## 3 - Le volet financier

### ■ 3.2.3 La situation d'endettement de CDC Habitat

L'endettement brut du pôle consolidé est en hausse de 162 M€ (nouveaux financements 426 M€ contre 264 M€ au titre des remboursements).

À fin 2023, le ratio de dettes nettes sur capitaux propres de CDC Habitat atteint 113 % (103 % à fin 2022).

Le ratio de dettes nettes sur actifs immobilisés de CDC Habitat atteint 65 % contre 58 % en 2022.

La situation d'endettement doit également s'analyser au regard des actifs immobilisés porteurs d'une valeur économique avérée et traduite par les niveaux de plus-values de cessions générées depuis plusieurs années (nota: en 2023, les prix de vente des immeubles cédés de CDC Habitat s'élèvent à 280 M€ pour une valeur nette comptable de 97 M€ et des frais inhérents à la cession de 4 M€).

### ■ 3.2.4 La politique de couverture des risques financiers

La gestion du risque de taux est encadrée par deux documents de doctrine (« La politique Groupe des risques financiers » et « La politique de gestion de la trésorerie et des couvertures de taux ») établis en lien avec la Direction des risques et du contrôle Interne de la CDC et entérinés par le comité d'audit et le conseil de surveillance de CDC Habitat.

Ces politiques définissent les quotités minimales de couverture par type d'index et les modalités de couverture. Elles restreignent l'utilisation de produits dits structurés et instaurent un contrôle des risques de contreparties.

CDC Habitat maintient un niveau élevé de vigilance sur la sensibilité de sa dette par rapport aux évolutions des taux de marché.

La provision constituée pour une couverture de taux structurée sur l'inflation française s'élève à 0,3 M€ à fin 2023 compte tenu de prévisions d'inflation (valorisation négative d'une couverture structurée sur inflation).

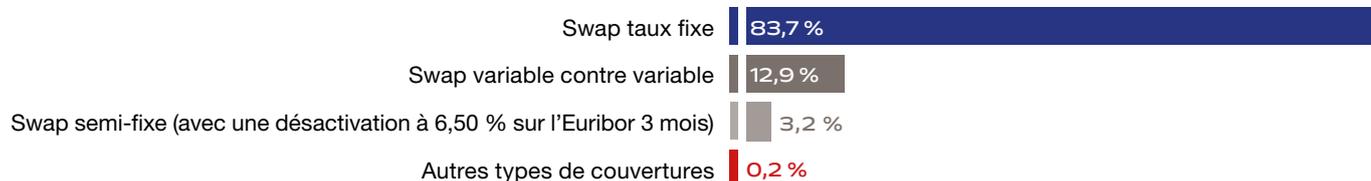
### ■ 3.2.5 La gestion financière

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 426 M€ de dettes supplémentaires (CDC Habitat +408 M€ / Sainte-Barbe +18 M€). Les supports de financement ont été les suivants: 168 M€ en NEUMTN; 102 M€ de placements (NSV); 100 M€ en placements privés, 13 M€ de dettes bancaires et 43 M€ de prêts conventionnés.

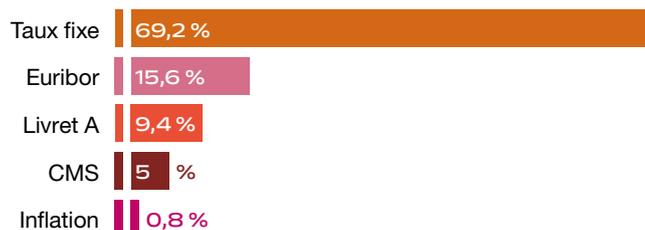
L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 1227 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 3,47 %. La performance du portefeuille est largement dégagée par des dépôts bancaires long terme.

La notation de CDC Habitat par l'agence FITCH a été maintenue au niveau de AA-, soit un niveau de rating identique à celui de notre actionnaire (CDC). Cette note reflète le soutien exercé par ce dernier et la solidité financière de CDC Habitat.

#### LE PORTEFEUILLE DE COUVERTURES DU PÔLE CONSOLIDÉ S'ÉLÈVE À 1 472 M€ ET SE DÉCOMPOSE COMME SUIVIT :



#### LA RÉPARTITION DE LA DETTE DU PÔLE CONSOLIDÉ (5 042 M€) PAR INDEX EST LA SUIVANTE :



## 3 - Le volet financier

### ■ 3.2.6 Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2023

Ces charges se sont élevées à 226 241 € en 2023.

### ■ 3.2.7 Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L. 441-6-1 du Code de commerce modifié par le décret n° 2017-350 du 20 mars 2017, les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnées à l'article D.441 - 6 du code de commerce sont :

	ARTICLE D.441 I.-1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2023 DONT LE TERME EST ÉCHU (EN M€)						ARTICLE D.441 I.-2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2023 DONT LE TERME EST ÉCHU EN (M€)									
	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET PLUS)	0 JOUR (INDICATIF)	1 À 30 JOURS	31 À 60 JOURS	61 À 90 JOURS	91 JOURS ET PLUS	TOTAL (1 JOUR ET PLUS)				
<b>(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT</b>																
Nombre de factures concernées	-					197	-					12 501				
Montant total des factures concernées en K€ (TTC)	118					5	6	34	164	10 732			1 853	1 193	31 181	44 959
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,04 %					0,00 %	0,00 %	0,01 %	0,05 %	-						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice en K€ (HT)	-								1,35 %	0,23 %	0,15 %	3,93 %	5,66 %			
<b>(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES</b>																
Nombre de factures	809						250									
Montant total des factures exclues en K€ (TTC)	2 127						548									
<b>(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441.6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)</b>																
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours date de facture						Délais contractuels : comptant (prise en compte d'un délai courrier de 30 jours)									

NC : non communiqué. Nota : les créances locataires sur les personnes physiques sont exclues de ce tableau.

### ■ 3.2.8 Honoraires versés aux commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes au titre de l'exercice 2023 s'élèvent à :

- Mission légale : 0,4 M€ à parité entre les cabinets Mazars et PricewaterhouseCOOPERS.
- Services autres que la certification des comptes : Néant.

## 3.3 Les autres informations

### ■ 3.3.1 Le capital social de CDC Habitat et sa répartition

	NOMBRE D' ACTIONS	%
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	29 532 608	99,99 %
ICADE	408	< 0,01 %
<b>TOTAL</b>	<b>29 533 016</b>	<b>100 %</b>

soit un capital social de 2 953 301 600 euros.

## ■ 3.3.2 Les filiales et les principales participations de CDC Habitat

### DONNÉES JURIDIQUES DES FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50 %

CDC HABITAT FILIALES	N° SIREN	CAPITAL (EN M€)	RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RESULTATS	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENUE (EN %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS	
					BRUTE	NETTE
SAS SAINTE-BARBE (a)	307 263 780	12,2	181,1	100,00 %	12,7	12,7
ADESTIA (a)	428 783 302	813,9	9,7	100,00 %	813,9	813,9
ADOMA (a)	788 058 030	133,1	364,7	56,44 %	99,7	99,7
AMPERE GESTION (a)	801 075 474	3,1	3,2	100,00 %	5,5	5,5
CDC Habitat - ADMINISTRATION DE BIENS (a)	823 520 531	0,3	0,2	100,00 %	0,3	0,3
SCI RENNES COURROUZE PILATE (b)	517 687 844	1,5	-	60,00 %	0,2	0,2
SCI VAL-CRAUS (b)	505 109 421	1,0	-1,8	100,00 %	0,1	0,1
SCI SAINT-ISIDORE II (b)	483 623 823	0,7	0,2	50,00 %	0,4	0,4
SCI FLORIANES-DEFEND (b)	493 740 484	0,0	-3,2	100,00 %	0,1	0,1
SCI VAL-CENTRE (b)	343 355 558	1,0	-2,5	100,00 %	0,0	0,0
SCI ARCHIPEL LOS ROQUES (b)	498 698 935	0,9	-2,5	100,00 %	0,1	0,1
SCI DU DOMAINE DES SAUGES (b)	509 446 795	1,3	-	75,00 %	0,4	0,4
GRAND PARIS INVEST (a)	823 466 222	0,0	-0,1	100,00 %	0,0	0,0
SIMAR (a)	303 188 528	70,0	88,0	63,11 %	41,9	41,9
SIDR (b)	310 863 592	125,0	28,7	53,30 %	31,3	31,3
SIGUY (b)	304 992 993	21,9	21,6	98,10 %	0,5	0,5
SIG (b)	303 091 086	100,9	71,7	51,29 %	10,1	10,1
SIM (b)	094 130 101	9,6	23,3	67,17 %	7,1	7,1
SIMKO	305 934 606	49,3	57,1	91,98 %	64,9	64,9
SODIAC (b)	378 918 510	26,0	-	57,75 %	15,0	15,0
SEMADER (a)	332 824 242	38,0	25,4	57,28 %	22,1	22,1
SAS ÉCHOPPES BASTIDES (b)	833 302 524	0,0	-0,2	65,00 %	0,0	0,0
SCCV PESSAC BLAISE PASCAL (b)	840 829 915	0,0	-	51,00 %	0,0	0,0
SAS NANTERRE HÔTEL DE VILLE (b)	908 506 298	0,0	-	80,00 %	0,0	0,0
SAS BRIQUETERIE (b)	908 369 283	0,0	-	95,00 %	0,0	0,0
SAS AIX LA CONSTANCE (d)	901 549 493	0,0	-	95,00 %	0,0	0,0
SAS VALLON DU FIER (a)	895 297 919	0,0	-0,0	80,00 %	0,0	0,0
SAS DP1 (a)	908 288 558	0,0	-0,0	100,00 %	0,0	0,0
SCI DP2 (a)	907 895 494	0,0	-0,0	99,90 %	0,0	0,0
SCCV DP3 (a)	907 855 209	0,0	-0,0	99,90 %	0,0	0,0
SCCV BORDEAUX CAPEYRON (b)	907 887 855	0,0	-	90,00 %	0,0	0,0
SCCV 540 RUE DE NÎMES 34170 (b)	908 590 870	0,0	-	75,00 %	0,0	0,0
SCCV TAILLAN MÉDOC ÉCUREUIL (c)	922 584 214	0,0	-	80,00 %	0,0	0,0
SAS SACLAY LE BOURG (b)	917 627 424	0,0	-0,1	50,00 %	0,0	0,0
SCCV MONTPELLIER CHAPTAL (c)	887 507 903	0,0	-	80,00 %	0,0	0,0
ÉCO RÉSID (a)	951 466 663	7,5	-	63,18 %	47,2	47,2
SA NEUDORF KRIMMERI (c)	980 759 385	0,0	-	80,00 %	0,0	0,0
SCCV CASTELNAU SIGNATURE (c)	951 702 208	0,0	-	80,00 %	0,0	0,0
SCCV SAINTE-LUCIE L'AUBINIÈRE (c)	952 763 332	0,0	-	90,00 %	0,0	0,0
SCCV TRETSS CASSIN 5 (c)	952 516 854	0,0	-	80,00 %	0,0	0,0
SCCV SAINT-SÉBASTIEN LA GARE (c)	951 086 958	0,0	-	90,00 %	0,0	0,0
SCCV DRAGUIGNAN TOURDRES	909 363 582	0,0	-	90,00 %	0,0	0,0
SCCV MARSEILLE SMCL (b)	920 053 816	0,0	-	85,00 %	0,0	0,0
GIE SERVICES CLIENTS	522 672 385	-	-	51,04 %	-	-
GIE CDC Habitat OUTRE-MER	884 062 662	-	-	52,00 %	-	-

### 3 - Le volet financier

#### DONNÉES JURIDIQUES DES PARTICIPATIONS

CDC HABITAT PRINCIPALES PARTICIPATIONS	N° SIREN	CAPITAL (EN M€)	RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RÉSULTATS	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENUE	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS (3)	
					BRUTE	NETTE
GIE Expertise et support (b)	510 189 632	-	-	44,23 %	-	-
GIE Système d'Information et Numérique (b)	488 944 976	-	0,0	32,55 %	-	-
GIE ÎLE-DE-FRANCE (b)	830 636 858	-	-	49,02 %	-	-
GIE SUD-OUEST (b)	751 468 190	-	-	49,02 %	-	-
GIE NORD-EST (b)	751 771 163	-	-	49,50 %	-	-
GIE GRAND-OUEST (b)	751 245 408	-	-	32,38 %	-	-
GIE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET CORSE (b)	751 465 360	-	-	33,66 %	-	-
GIE AUVERGNE-RHONE-ALPES (b)	751 376 773	-	-	33,01 %	-	-
GIE GRAND PARIS HABITAT (b)	808 776 355	-	-	18,87 %	-	-
GIE GÉNÉRATIONS (b)	881 962 583	-	-	49,02 %	-	-
GIE SEPTALIA	877 968 602	-	-	25,00 %	-	-
SOCIÉTÉ D'HABITATIONS DES ALPES SA HLM (b)	057 506 206	2,5	201,4	19,32 %	0,5	0,5
EDSP 14	490 018 926	0,0	-	35,00 %	0,0	0,0
EDSP 41	482 019 015	0,0	-	35,00 %	0,0	0,0
SCI DES FENAISSONS (b)	500 559 679	0,0	-1,2	40,00 %	0,0	0,0
SCI DU CEF DE BAYONNE (b)	352 053 532	0,0	0,0	33,33 %	0,0	0,0
SCI FORT D'ISSY (b)	510 206 162	0,0	-	40,00 %	0,0	0,0
SNAP (b)	499 530 327	0,2	0,6	49,00 %	0,1	0,1
SCI FONDS LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (a)	803 636 760	104,5	-4,2	18,18 %	190,0	190,0
SCCV SEVRAN ROUGEMONT (c)	951 413 483	0,0	-	30,00 %	0,0	0,0
SAS AUBAGNE LES PASSONS (b)	912 663 077	0,0	-	40,00 %	0,0	0,0
OPPCI JUNO (a)	844 060 475	471,4	-7,4	22,00 %	97,1	97,1
SCI CDC CERA LES TOURNESOLS (b)	513 583 567	0,0	-3,9	49,90 %	-	-
SCI LE CANOPÉE (b)	524 413 226	0,0	-5,1	49,90 %	-	-
SCI LOGEMENTS COMMERCE B2.4 METZ	532 884 715	1,2	-	49,00 %	0,2	0,2
SCCV VILLA PANISSE (c)	977 896 729	0,0	-	49,00 %	0,0	0,0
FONCIÈRE MÉDITRINE (b)	889 274 478	80,1	0,5	40,00 %	39,8	39,8
CHAMPLAIN 1(c)	922 939 731	0,3	-	20,00 %	0,2	0,2
CHAMPLAIN 2 (c)	948 410 881	0,0	-	20,00 %	0,0	0,0
SAIEM PAYS DE MEAUX HABITAT (b)	662 042 555	17,6	40,9	11,38 %	2,0	2,0
SEMAC (a)	380 572 453	13,2	27,6	32,91 %	9,0	9,0
SCCV SAINT-OUEN HÉRITAGE (b)	879 895 381	0,0	-	25,00 %	0,0	0,0
SAS PARC EN SCÈNE THIAIS ORLY (b)	892 264 136	0,1	-2,6	30,00 %	0,0	0,0
SCCV QUINCONCES (b)	880 180 088	0,0	-	33,33 %	0,0	0,0
SCCV PARIS DENFERT ORATOIRE (b)	884 380 510	0,0	-	25,00 %	0,0	0,0
LLI RÉSIDENCES (b)	892 326 646	27,2	24,1	45,00 %	36,0	36,0
SLP HAB'INITIO (a)	909 705 766	40,9	-0,4	14,99 %	37,5	37,5
SAS COUDOUX LA PLANTADE (b)	904 328 978	0,0	-	45,00 %	0,0	0,0
SCCV LA FARLEDE JEAN AICARD (b)	922 631 734	0,0	-	20,00 %	0,0	0,0
SCI ORLY QUINZE ARPENTS (b)	922 285 044	0,0	-	30,00 %	0,0	0,0
SCI LAMARTINE (a)	897 470 761	0,0	1 283,4	15,00 %	193,3	193,3

(a) Données 2023

(b) Données 2022 : colonne 3

(c) Sociétés créées en 2023 : pas de chiffres

## 3 - Le volet financier

### ■ 3.3.3 Les comptes consolidés

#### 3.3.3.1 Bilan synthétique IFRS du groupe CDC Habitat (en M€)

ACTIF	2023	2022
Immeubles de placement	9 247,8	7 995,7
Autres actifs financiers non courants et dérivés	289,1	215,9
Autres actifs non courants	1 990,1	1 837,6
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>11 527,0</b>	<b>10 049,2</b>
Actifs courants hors trésorerie	822,5	329,8
Actifs financiers trésorerie	1 316,7	1 768,0
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 139,2</b>	<b>2 097,8</b>
Actifs destinés à être cédés	0,0	0,0
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>13 666,2</b>	<b>12 147,0</b>

PASSIF	2023	2022
Capital social	2 953,3	2 303,3
Réserves consolidées	2 493,8	2 127,2
Résultat part du Groupe	161,9	394,7
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>5 609,0</b>	<b>4 825,2</b>
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5 609,0</b>	<b>4 825,2</b>
Dettes financières non courantes	4 992,0	4 824,0
Autres passifs financiers non courants et dérivés	427,2	390,1
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 419,2</b>	<b>5 214,1</b>
Dettes financières courantes	2 216,7	1 594,5
Autres passifs financiers courants et dérivés	421,3	513,2
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>2 638,0</b>	<b>2 107,7</b>
Passifs destinés à être cédés	0,0	0,0
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>13 666,2</b>	<b>12 147,0</b>

#### 3.3.3.2 Compte de résultat IFRS du groupe CDC Habitat

EN M€	2023	2022
Loyers nets	580,8	547,8
Marge sur activité promotion	0,8	1,7
Excédent brut opérationnel courant	308,3	279,1
Excédent brut opérationnel	479,7	829,4
Résultat opérationnel	261,6	593,4
Part des sociétés mise en équivalence	10,5	1,6
Coût de l'endettement net	-62,1	-89,7
Résultat avant impôts	200,2	519,8
Impôts	-38,3	-125,1
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>161,9</b>	<b>394,7</b>

## 3 - Le volet financier

### 3.3.3.3 Contributif par société du groupe CDC Habitat

FILIALES CONSOLIDÉES	MÉTHODE (1)	2023	2022
CDC Habitat	IG	130,7	376,2
SAINTE-BARBE	IG	9,2	8,3
ADESTIA	IG	6,4	2,3
AMPERE GESTION	IG	9,3	6,3
ADOMA	MEE	10,3	2,6
FLI	MEE	1,9	0,2
GROUPE LAMARTINE	MEE	-5,9	-1,2
<b>TOTAL</b>		<b>161,9</b>	<b>394,7</b>

(1) Intégration globale (IG) / Mise en équivalence (MEE)

L'activité en 2023 des principales filiales est synthétisée ci-dessous :

#### → Pour la SAS Sainte-Barbe

La société continue la mise en œuvre de son plan stratégique de patrimoine. Les actions visant à maintenir au mieux son offre locative en fonction des besoins de ses clients ont été poursuivies. Dans ce cadre, elle a cédé 63 logements, démoli 185 logements dont 171 dans le cadre de projets ANRU, lancé la construction de 24 logements sur le bassin minier ainsi que 15 logements en VEFA et réhabilité 494 logements. Par ailleurs, l'adaptation du parc à la population vieillissante se poursuit avec l'aménagement des pieds d'immeubles, la création de salles de bains adaptées et d'ascenseurs extérieurs. En 2023, 212 logements supplémentaires ont ainsi pu être desservis par des ascenseurs, soit 908 logements au total depuis 2014.

Les loyers nets s'élèvent à 62 M€ en augmentation de 1,2 M€ par rapport à 2022 du fait de l'application de l'IRL de 3,5 % sur les loyers 2023. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 51,4% et les annuités d'emprunts représentent 31 % des produits nets.

#### → Pour Adoma

En 2023, la société a bénéficié d'une aide exceptionnelle de 11,9 M€ accordée aux résidences sociales conventionnées, en soutien à la crise énergétique, ce qui lui a permis d'afficher un bénéfice social de 17 M€ et consolidé de 18,3 M€. Dans un contexte d'évolution de charges plus rapide que celle des produits, liée notamment à une inflation supérieure au tarif réglementé des loyers, Adoma présente cependant un résultat d'exploitation toujours positif qui avoisine les 30 M€. Un tiers de celui-ci est absorbé par les charges financières en forte hausse, un autre tiers par les amortissements accélérés liés à la restructuration de son patrimoine, 6 M€ environ par la participation en baisse par rapport à l'an passé, et le résiduel correspond à son résultat, hors exceptionnel.

À 65,4 M€, l'autofinancement après remboursement des emprunts est en hausse de 17,6 M€ par rapport à l'an passé et permet de maintenir un niveau soutenu d'investissements.

#### → Pour ADESTIA

L'activité de cette société holding est limitée aux dividendes perçus de ses filiales ESH et SEM de logement social. La hausse du résultat s'explique principalement par l'augmentation des dividendes reçus (notamment CDC Habitat Social). Des prises de participations complémentaires significatives ont été réalisées sur l'exercice 2023 (voir § 3.1.1).

#### → Pour AMPERE Gestion

Le résultat de +3 M€ par rapport à 2022 est lié à la montée en puissance des fonds de portage foncier et de co-promotion et des honoraires en progression sur le fonds Lamartine. Par ailleurs les charges restent stables sur l'exercice.

#### → Pour Lamartine

Le résultat négatif du groupe Lamartine s'explique principalement par la dépréciation des actifs immobiliers en lien avec la baisse du marché (voir § 2.1 Contexte économique).

## 3 - Le volet financier

### ■ 3.3.4 CDC Habitat Social (filiale ESH)

CDC Habitat Social n'est pas consolidée dans les comptes consolidés IFRS du Groupe CDC, l'exposition aux rendements étant réglementairement très contrainte du fait des règles définies dans le Code de la construction et de l'habitation régissant les ESH (limitation du droit à dividende annuel au montant du nominal des actions rémunérées au taux du livret A

auquel est ajoutée une marge fixe, limitation du prix de cession des titres...). Ainsi, CDC Habitat (à travers ADESTIA) n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables de CDC Habitat Social via l'usage de son pouvoir et son exposition peu significative aux rendements. Par conséquent, elle ne contrôle pas CDC Habitat Social au sens de la norme IFRS 10.

#### COMPTES SOCIAUX DE CDC HABITAT SOCIAL

BILAN EN M€	2023	2022
Actif immobilisé	12 379	12 165
Autres actifs	790	603
Trésorerie	580	735
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 750</b>	<b>13 503</b>
Capitaux propres	4 652	4 611
Provisions	119	100
Dettes financières	8 410	8 210
Autres passifs	568	581
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>13 750</b>	<b>13 503</b>

Le résultat net atteint 41 M€ à fin 2023 contre 110 M€ en 2022 principalement sous l'effet de la hausse du livret A, qui est passé de 0,5 % à 1 % en février 2022, puis 2 % en août 2022 et 3 % en février 2023.

RÉSULTAT EN M€	2023	2022
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 494</b>	<b>1 393</b>
Résultat d'exploitation	66	60
Résultat financier	-176	-117
Résultat net courant	-110	-57
Résultat exceptionnel	156	179
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>41</b>	<b>110</b>

La dette qui finance le logement social étant indexée sur le taux du Livret A a donc vu son taux de référence multiplié par 6 en l'espace d'un an, avec un impact massif sur le résultat financier qui passe de -117 M€ en 2022 à -176 M€ en 2023.

### ■ 3.3.5 Pôle SIDOM

Les SIDOM ne sont pas consolidées compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.

À noter l'intégration de la SEMAC (intégration dans le périmètre SIDOM en 2023).

Les comptes agrégés non audités et non publiés retraités figurent ci-après :

BILAN EN M€	2023	2022
Actif immobilisé	7 394	7 205
Autres actifs	952	260
Trésorerie	180	257
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>8 527</b>	<b>7 722</b>
Capitaux propres	3 114	2 821
Provisions	110	107
Dettes financières	4 925	4 402
Autres passifs	377	392
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>8 527</b>	<b>7 722</b>

RÉSULTAT EN M€	2023	2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>674</b>	<b>646</b>
(dont loyers)	547	617
Résultat d'exploitation	52	23
Résultat financier	-100	-49
Résultat net courant	-77	-26
Résultat exceptionnel	86	74
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>8</b>	<b>48</b>

La baisse importante du résultat net provient essentiellement d'une augmentation des charges financières liée à l'évolution du taux du livret A (voir commentaire supra *Pôle CDC Habitat Social*).

### 3.4 Activités en matière de recherche et développement

Il est précisé, en application de l'article L 232-1 du Code de commerce, que la société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

### 3.5 Les événements postérieurs à la clôture

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 CDC Habitat pour l'exercice 2023.

### 3.6 Les perspectives 2024

Le budget élaboré pour l'exercice 2024 présente un résultat consolidé prévisionnel de 183,4 M€.

Le développement pour le pôle consolidé (y/c gestion p/c des fonds) porte sur la mise en chantier de 8 123 logements et la livraison de 8 579 logements.

De nombreuses incertitudes pèsent sur les perspectives de production de logement en 2024. Les objectifs du Groupe restent ambitieux pour 2024, mais leur réalisation reste dépendante du contexte pour le secteur de l'immobilier.

#### ■ 3.6.1 La gestion locative

Les principales actions de l'année 2024 consisteront en :

- la consolidation du Pôle centralisé des charges dans son mode de fonctionnement courant ;
- la structuration de l'exploitation locative de la DGLG (pérennisation d'une plateforme de production, en soutien aux entités) ;
- la finalisation de la mise en œuvre du Plan d'actions national de la demande et des attributions (dont la gestion en flux) ;
- l'amélioration de la gestion de la proximité (principes homogènes, contrôle des règles de gestion).

#### ■ 3.6.2 Révision et publication en 2024 du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Parmi les thèmes prioritaires des PSP, le PSE Groupe a évolué en Plan « Bâtiment-Énergie » intégré plus largement au Plan Stratégique Climat, qui couvre l'ensemble des activités en alignement avec le Plan Climat du groupe CDC.

La révision 2024 des PSP comprendra :

- l'intégration des thèmes prioritaires : changement climatique, volet efficacité et transformation énergétique, adaptation au vieillissement et sobriété foncière ;
- une segmentation actualisée sur la base de la nouvelle cotation marché ;
- le lien avec l'actualisation des Projets de Territoires.

#### ■ 3.6.3 La gestion financière

Sur l'exercice 2024, les besoins de financement seront soit désintermédiés via le programme NEUMTN, via des placements privés ou des enveloppes de financement spécifiques dédiées au logement intermédiaire pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

# ANNEXE

## LES RÉSULTATS (ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES)

### DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(tableau établi conformément aux dispositions des articles 133, 135 et 148 du décret du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales)

NATURE DES INDICATIONS		2019	2020	2021	2022	2023
I	<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
	a) Capital social (en milliers d'euros)	933 302	2 163 302	2 163 302	2 303 302	2 953 302
	b) Valeur nominale des actions ordinaires (€)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	c) Nombre d'actions ordinaires existantes à la clôture de l'exercice	9 333 016	21 633 016	21 633 016	23 033 016	29 533 016
	d) Nombre d'actions ordinaires créées pendant l'exercice	398 520	12 300 000	Néant	1 400 000	6 500 000
	e) Nombre d'actions ordinaires remboursées pendant l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
	f) Nombre d'obligations convertibles en actions	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
II	<b>OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (EN MILLIERS D'EUROS)</b>					
	a) Chiffre d'affaires hors taxe	667 385	689 546	734 081	753 547	807 691
	b) Résultat avant impôt et charges calculées (dotations et reprises)	254 880	244 472	368 734	817 825	375 162
	c) Impôt sur les bénéfices	27 531	23 724	50 650	159 201	28 745
	d) Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	64 063	53 382	131 164	433 518	137 648
	e) Résultat distribué	0	0	0	0	(1)
III	<b>RÉSULTAT PAR ACTION (€)</b>					
	a) Résultat après impôt mais avant charges calculées (dotations et reprises)	23,89	10,03	14,56	28,67	11,73
	b) Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	6,86	2,47	6,06	18,82	4,66
	c) Dividende attribué à chaque action (net)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1)
IV	<b>PERSONNEL</b>					
	a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (en temps de travail)	1 492	1 597	1 746	1 827	1 862
	b) Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	72 158	81 978	85 995	93 181	98 382
	c) Montant des sommes versées au titre des charges sociales (sécurité sociale, retraites, prévoyance, etc.) (en milliers d'euros)	35 884	39 012	41 478	44 013	46 070

(1) En attente de décision de l'assemblée générale ordinaire.

# CDC HABITAT

**Opérateur global de l'habitat d'intérêt public,  
filiale de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat  
est l'un des acteurs majeurs de l'habitat en France  
avec plus de 554 000 logements gérés.**

Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'État, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens. Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018.

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

En tant qu'entreprise d'intérêt public, CDC Habitat s'attache à exercer sa mission au service du bien commun à travers une démarche de responsabilité sociétale d'entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.



33, avenue Pierre Mendès-France – 75013 Paris  
Tél. 01 55 03 30 00  
[www.groupe-cdc-habitat.com](http://www.groupe-cdc-habitat.com)

