

Exercice 2023

Rapport de gestion

La présentation et l'administration de CDC Habitat Social

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

Le volet financier

Annexe

1

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

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

Nous vous avons réunis en assemblée générale pour vous rendre compte de l'activité de la société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité, des perspectives d'avenir et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

CDC Habitat Social (la société) est une société anonyme d'HLM, gouvernée par un directoire et un conseil de surveillance.

CDC Habitat Social est immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 552 046 484.

1.1 La gouvernance de CDC Habitat Social

■ 1.1.1 Le directoire

La direction de la société est assurée par un directoire composé de cinq membres nommés par le conseil de surveillance pour une durée de cinq ans.

Le conseil de surveillance du 18 décembre 2018, a procédé à la nomination du directoire suivant : Hervé SILBERSTEIN (président), Clément LECUIVRE (directeur général), Marie-Michèle CAZENAVE, Jean-Alain STEINFELD et Thierry LAGET.

À la suite du départ de Jean-Alain STEINFELD, Éric DUBERTRAND a été nommé membre du directoire par le conseil de surveillance du 18 juin 2020.

À la suite des démissions de Marie-Michèle CAZENAVE le 29 juillet 2021 et Hervé SILBERSTEIN le 9 décembre 2021, Catherine CHAVANIER et Jean-Paul CLÉMENT ont été nommés par le conseil de surveillance du 9 décembre 2021 membres du directoire ; le conseil de surveillance a également nommé Jean-Paul CLÉMENT président du directoire.

À la suite de la démission de Clément LECUIVRE le 8 avril 2022, Emmanuelle PUENTE-MIGUEZ a été nommée membre du directoire par le conseil de surveillance réuni le 23 juin 2022.

À la suite de la démission de Thierry LAGET à compter du 23 mars 2023, Christophe CAPPE a été nommé membre du directoire par le conseil de surveillance réuni le 23 mars 2023.

Au 31 décembre 2023 la composition du directoire de la société est la suivante :

- Jean-Paul CLÉMENT, président
- Christophe CAPPE
- Catherine CHAVANIER
- Éric DUBERTRAND
- Emmanuelle PUENTE-MIGUEZ

Le directoire est nommé statutairement pour une durée de cinq ans qui prend fin lors du prochain conseil suivant la date d'anniversaire de la nomination. Le directoire en place ayant été nommé par le conseil du 18/12/2018, son mandat expirera lors du premier conseil qui se tiendra à compter du 18/12/2023. C'est à l'issue de la réunion du conseil que le mandat prend effectivement fin, donc à l'issue du conseil qui examinera les comptes au cours du 1^{er} trimestre 2024.

1.1.1.1 Modification des limitations de pouvoirs du directoire

Aux termes de l'article 16.4 des statuts de la société (organisation, fonctionnement et pouvoirs du directoire), le directoire doit recueillir l'autorisation préalable du conseil de surveillance pour certaines opérations.

Étaient ainsi soumises à l'autorisation préalable du conseil de surveillance, « l'adhésion à tous GIÉ ainsi que toutes constitutions et/ou prises de participation dans des sociétés ou autres entités » (article 16.4 (f)) ainsi que « les cessions totales ou partielles de participations » (article 16.4 (g)).

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

Dans une volonté de simplification et d'efficacité de la gouvernance au sein du groupe CDC Habitat, l'article 16.4 des statuts de la société (organisation, fonctionnement et pouvoirs du directoire) a été modifié par l'assemblée générale ordinaire annuelle et extraordinaire du 27 juin 2023 de manière à ce que ne soient plus soumises à autorisation préalable du conseil de surveillance :

- 1-** l'adhésion à tous GIE ainsi que toutes constitutions et/ou prises de participation dès lors qu'elles se font dans des entités destinées à porter ou à développer des opérations immobilières correspondant à un engagement pour CDC Habitat Social d'une valeur inférieure ou égale à 20 millions d'euros ou ;
- 2-** les cessions de participations dans des sociétés, dès lors qu'elles concernent des cessions de parts de sociétés à prépondérance immobilière dont l'actif est inférieur ou égal à 20 millions d'euros.

Il est précisé que le seuil de 20 millions d'euros figurait d'ores et déjà à l'article 16.4 comme seuil de référence en deçà duquel le directoire est en principe seul compétent.

1.1.1.2 Répartition des tâches entre les membres du directoire

Conformément aux dispositions de l'article R 225-39 du code de commerce et de l'article 16.3 des statuts, le conseil de surveillance, lors de la séance du 18 décembre 2018, a autorisé les membres du directoire à répartir entre eux les tâches de direction, lesquelles font l'objet de la répartition suivante depuis le directoire du 23 mars 2023 :

Jean-Paul CLÉMENT, président du directoire, représentera la société dans ses rapports avec les tiers.

Il fixera les orientations stratégiques de la société en toute matière, dans le respect des règles de gouvernance.

Il sera en charge :

- des investissements y compris les grands projets et les actions en faveur des territoires ;
- du développement ;
- de la gestion des actifs immobiliers détenus par la société ou confiés par des tiers, incluant la gestion locative, la commercialisation et les services aux clients ;
- de la gestion des filiales et participations de la société ;
- des cessions d'actifs ;
- des fonctions suivantes : juridique, achats, moyens généraux, communication, audit, affaires publiques 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 ;
- du réseau d'organismes de logements sociaux partenaires de CDC Habitat Social.

Emmanuelle PUENTE-MIGUEZ est en charge des finances de CDC Habitat Social.

À ce titre elle est habilitée à signer tout prêt et toute ouverture de crédit, affectations hypothécaires et mainlevée d'hypothèque en lien avec l'activité de la société.

Jean-Paul CLÉMENT, en sa qualité de président du directoire, demeurera également habilité à signer tout prêt et toute ouverture de crédit, affectations hypothécaires et mainlevée d'hypothèque en lien avec l'activité de la société.

Catherine CHAVANIER est en charge de la gestion des ressources humaines de CDC Habitat Social.

Éric DUBERTRAND est en charge de l'établissement Île-de-France sis 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris et de l'ensemble des agences de la société sises en Ile de France.

Christophe CAPPE est en charge de la supervision du réseau dans les territoires et de la gestion du patrimoine.

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

Au titre de la comitologie groupe CDC Habitat, le président du directoire est plus particulièrement habilité à :

- 1-** autoriser toutes opérations de développement (VEFA, acquisitions foncières des opérations de maîtrise d'ouvrage interne, acquisitions de biens et droits immobiliers en blocs et/ou en lots) en ce compris leurs plans de financement, d'un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros hors taxe et hors droits (HTHD), à l'exception de celles devant faire l'objet d'une décision préalable du directoire, à savoir les opérations dites complexes en matière d'acquisition foncière, après avis favorable du comité compétent [comité d'engagement Groupe (CEG), comités en DIR] pour les opérations relevant de leur compétence.
- 2-** autoriser, négocier et signer tout acte de cessions de biens et droits immobiliers :
 - d'un montant égal ou inférieur à trois (3) millions d'euros HTHD, après avis du comité compétent (comité des ventes, comités en DIR) pour les opérations relevant de leur compétence à l'exclusion des opérations de cession de logements au profit de salariés quel que soit le montant qui relèvent d'une décision du conseil de surveillance ;
 - après autorisation du directoire, au-delà du seuil de trois (3) millions d'euros HTHD et en dessous du seuil de vingt (20) millions d'euros HTHD ; et
 - après autorisation du directoire et du conseil de surveillance, à compter du seuil de vingt (20) millions d'euros HTHD.
- 3-** valider toutes opérations d'investissement, en ce compris leurs plans de financement, d'un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HTHD, après avis favorable du comité compétent [comité d'engagement Groupe (CEG), comité d'engagement simplifié (CES), comités en DIR] pour les opérations relevant de leur compétence et ce, à l'exception de celles devant faire l'objet d'une décision préalable du directoire, à savoir les opérations dites complexes ou spécifiques.

Le directoire est informé trimestriellement de l'ensemble des opérations instruites par Jean-Paul CLÉMENT en application des présentes : (i) développement pour un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HTHD, (ii) cession de biens et droits immobiliers pour un montant égal ou inférieur à trois (3) millions d'euros HTHD et (iii) investissements pour un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HTHD.

Christophe CAPPE est plus particulièrement habilité à :

- 1-** autoriser, négocier et signer toutes opérations de maîtrise d'ouvrage, en ce compris leurs plans de financement
 - après avis du comité DIR territorialement compétent pour les opérations d'un montant égal ou inférieur à douze (12) millions d'euros hors taxe et hors droits (HT HD); et
 - après avis du Comité d'engagement Groupe pour les autres opérations sous réserve :
 - (a) de l'autorisation préalable du président pour les opérations dites spécifiques ;
 - (b) de l'autorisation préalable du directoire pour les opérations dites complexes ; et
 - (c) de l'autorisation du conseil de surveillance au-dessus de vingt (20) millions d'euros HTHD.
- 2-** Autoriser, négocier et signer toutes opérations de réhabilitation, résidentialisation et démolition, en ce compris leurs plans de financement :
 - après avis favorable du comité en DIR pour les opérations relevant de leur compétence ; et
 - après avis favorable du CEG pour les opérations relevant de sa compétence et sous réserve (i) de l'autorisation préalable du président pour les opérations présentant un ratio de travaux supérieur à 45 K€ HT/logement ou au-dessus de neuf (9) millions d'euros HTHD et pour les opérations jusqu'à vingt (20) millions d'euros HTHD ou (ii) de l'autorisation du conseil de surveillance au-dessus de vingt (20) millions d'euros HTHD.

Le directoire est informé trimestriellement de l'ensemble des opérations instruites par Christophe CAPPE pour un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HTHD, en application des présentes.

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

1.2 Le conseil de surveillance

Le contrôle de la gestion de la société par le directoire est assuré par un conseil de surveillance (CS) dont les membres (trois à dix-huit) sont nommés par l'assemblée générale ordinaire (AGO) des actionnaires pour une durée de cinq ans, à l'exception des représentants des locataires nommés pour une durée de quatre ans.

La liste des membres du conseil de surveillance est jointe en annexe.

1.3 Le commissariat aux comptes

Le commissariat aux comptes de CDC Habitat Social est assuré par le cabinet MAZARS en qualité de commissaire aux comptes titulaire et par Madame Danièle BATUDE en qualité de commissaire aux comptes suppléant nommés à l'assemblée générale ordinaire du 19 juin 2018 pour une durée de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

2

**Les éléments
caractéristiques
de l'activité de
CDC Habitat Social
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 des plus-values latentes.

2.2 Plan de soutien à la production de logements

Plan de soutien 17 000

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 contractuelle 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.

Fin 2023, 17 406 logements ont été précommandés par le Groupe et 4 689 OS lancés (dont 4 % en LAC, 82 % en logement intermédiaire et 14 % en logement social, représentant 613 logements sociaux pour CDC Habitat Social).

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 projet 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 depuis le démarrage du plan de relance, dont 56 % en LAC, 26 % en logement intermédiaire et 18 % en logement social, représentant 1 633 logements pour CDC Habitat Social.

Dans le cadre de l'appel à projets lancé en 2021 pour la production de 30 000 logements sociaux, plus de 43 000 logements ont été étudiés, parmi lesquels 24 000 logements ont été retenus par CDC Habitat Social et les organismes de logements sociaux partenaires du Groupe (dont près de 18 000 logements sécurisés).

2.3 Extension de compétence à la région Hauts-de-France

(art. R. 422-3 du CCH)

La société est le fruit d'une fusion de plusieurs ESH du groupe CDC Habitat réalisée le 31 décembre 2018.

CDC Habitat Social dispose en conséquence d'un agrément HLM lui permettant d'intervenir sur le territoire de plusieurs régions et ce, par application de l'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui prévoit expressément que les compétences géographiques d'ESH fusionnantes s'additionnent.

Les ESH ayant participé à la fusion sont :

- 1- OSICA (Île-de-France) – entité absorbante
- 2- EFIDIS (Île-de-France)
- 3- COLIGNY (Nouvelle Aquitaine)
- 4- Le Nouveau Logis Azur (PACA)
- 5- Le Nouveau Logis Provençal (PACA)
- 6- Le Nouveau Logis Centre Limousin (Centre-Val de Loire)
- 7- Le Nouveau Logis de l'Est (Grand Est)
- 8- Le Nouvel Logis Méridional (Occitanie)
- 9- La Plaine Normande (Normandie)
- 10- Société Anonyme des Marches de l'Ouest (Pays de la Loire)
- 11- Habitat Auvergne et Bourbonnais (Auvergne Rhône-Alpes)
- 12- Habitat Rhône Alpes (Auvergne Rhône-Alpes)
- 13- Habitat Bourgogne (Bourgogne Franche Comté)

Ainsi, la quasi-totalité du territoire était couverte à l'exception des régions de Bretagne, Corse et Hauts-de-France.

Plusieurs projets de développement ayant été identifiés dans la région des Hauts-de-France, la société a sollicité sur le fondement de l'article R. 422-3 du CCH un agrément spécial pour étendre sa compétence d'intervention sur ledit territoire.

L'article 4 (Compétence territoriale - Siège social) des statuts de la société a été modifié en conséquence par ses actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire le 27 juin 2023, à la condition suspensive de l'arrêté d'extension de compétence territoriale de la société à la région des Hauts-de-France par le ministre chargé du logement.

Cet arrêté a été pris par le ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 16 octobre 2023 et publié au journal officiel le 26 octobre 2023.

2.4 Organisme foncier solidaire (OFS)

En mars 2022, CDC Habitat Social a été agréé comme Organisme foncier solidaire (OFS) et peut donc porter des opérations de bail réel solidaire.

Au cours de l'exercice 2023, CDC Habitat Social est devenu membre associé de l'OFS 3M de la métropole de Montpellier.

2.5 Évolution des filiales et participations

Au cours de l'exercice 2023, CDC Habitat Social a adhéré au :

- GIÉ Groupement sûreté résidentiel interbailleurs de Montpellier Méditerranée Métropole de Montpellier (GRSI Montpellier);
- Groupement interquartiers de tranquillité et de sûreté de Toulouse (GITeS) par l'acquisition d'une action de cette société anonyme de coordination d'habitations à loyer modéré pour un montant de 100 €.

Par ailleurs, CDC Habitat Social a souscrit à l'augmentation de capital de MEECAM pour un montant en numéraire de 3 199 990 euros par émission de 208 695 actions nouvelles de 15,33 euros de nominal.

2.6 La rotation du parc

■ 2.6.1 L'évolution du patrimoine

À fin 2023, le parc géré de CDC Habitat Social s'élève à 200 572 logements dont 12 906 foyers, soit une augmentation de 2 425 logements en un an qui s'explique par :

- la livraison de 4 482 logements locatifs, dont 193 acquisitions de lots de copropriétés dégradées;
- la vente de 1 482 logements;
- la démolition de 219 logements;
- une fin de gestion de 80 logements;
- des mouvements divers sur le parc pour -276 logements : logements vendus en PSLA (livrés et sortis immédiatement du parc dans le cadre de la promotion) et régularisation bases locatives.

■ 2.6.2 Le développement

En 2023, 2 832 ordres de service (OS) (dont 456 acquisitions, 193 acquisitions de copropriétés dégradées et 13 logements en promotion) ont été lancés et les livraisons ont porté sur 4 282 logements.

■ 2.6.3 Les ventes

En 2023, les plus-values de cessions nettes s'élèvent à 99,2 M€ (hors coût du GIÉ Service clients Groupe), et se décomposent comme suit :

- 1 070 logements en bloc (vendus à d'autres bailleurs pour une plus-value de 62 M€);
- 359 logements en lot dégageant une plus-value de 37,2 M€;
- 72 logements en accession sociale à la propriété et en PSLA (sans marge);
- 53 logements cédés à CDC Habitat Action Copropriétés liés aux copropriétés dégradées (sans marge).

Au titre des frais de commercialisation, la quote-part du GIÉ Service clients Groupe s'élève à 3,4 M€.

2.7 La politique patrimoniale

■ 2.7.1 Les travaux

Les réalisations de travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de renouvellement de composants ont représenté, pour le parc de CDC Habitat Social en 2023, un investissement (à la livraison) de 161,5 M€. Ce montant est en hausse de 19,6 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Au total, 213 résidentialisations et 3 190 réhabilitations ont été livrées.

■ 2.7.2 Plan Stratégique Climat (PSC)

Dans le cadre de la politique climat de la Caisse des Dépôts, le groupe 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 Groupe a choisi de déployer fin 2023 une mission spécifique et transversale pour la décarbonation de ses activités.**

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.

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

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

En 2023, le groupe CDC Habitat a engagé la restructuration de son plan stratégique énergétique pour viser l'objectif d'une valeur d'émission moyenne de 15 kgCO₂/m²/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, en 2023, 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 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, le groupe 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).

Le groupe CDC Habitat poursuit son engagement dans le programme Nature 2050, plan d'actions de long terme par lequel il soutient des projets (292 500 m² dont 30 000 m² 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) :**

Le groupe 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.

2.8 La gestion locative

■ **2.8.1 La maîtrise des fondamentaux**

Le taux de vacance moyen de CDC Habitat Social est de 3,85 % contre 3,84 % en 2022 avec une vacance organisée en hausse (+ 0,16 point) et une baisse de la vacance pour vente (- 0,06 point), pour travaux (- 0,06 point) et relouable (- 0,03 point).

La vacance organisée est en hausse sur des logements en instance de démolition (une dizaine de sites concernés avec en moyenne 131 logements en plus par rapport à 2022 pour atteindre 427 logements en moyenne en 2023 : Villiers-le-Bel, Sevran ou Épinay-sur-Seine pour les sites les plus impactés en IDF) ainsi que des logements en cours de réhabilitation (352 logements en moyenne sur 2023 : Bordeaux Benauges pour la DIR Sud-Ouest ou Rembrandt pour la DIR Nord-Est).

Le taux d'évolution des créances locataires s'élève à 1,25 % en 2023, en baisse de 0,05 point par rapport à 2022.

Enfin, le taux de rotation annuel des logements diminue de près de 0,63 point par rapport à 2022 pour s'établir à 6,42 % au 31 décembre 2023.

■ **2.8.2 Les loyers**

Les loyers (y compris l'impact de la RLS) sont en augmentation de presque 32 M€ (+3,43 %) par rapport à 2022. La part des loyers conventionnés représente 84,86 % des loyers.

Au 1^{er} janvier 2023, les loyers pratiqués pour les logements occupés ont été revalorisés à hauteur de 2,95 %, soit en deçà de la variation de l'IRL du deuxième trimestre 2022 (3,6 %), tel que validé par le conseil de surveillance du 4 octobre 2022, dans la limite des loyers plafonds des conventions, ou en dessous en cas de difficulté de location avérée.

Les loyers plafonds des conventions ont été revalorisés à hauteur de 3,5 %.

2.9 Les services aux clients

■ 2.9.1 Satisfaction des locataires et qualité de service

Le Groupe a mis en place un dispositif d'écoute clients très 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.

En 2023, la satisfaction globale de CDC Habitat Social dans le baromètre annuel est stable à 78 %. Les résultats 2023 sont encourageants avec un maintien de quasiment tous les indicateurs à un niveau élevé, malgré un contexte particulièrement morose.

Les résultats du baromètre « Relation clients », dont les questions portent principalement sur le traitement des demandes, sont en amélioration en 2023 avec un taux de satisfaction de 66 % et des indicateurs globalement à la hausse : facilité à joindre CDC Habitat Social : 77 % ; amabilité des interlocuteurs : 93 % ; clarté et précision de la réponse apportée : 74 %.

Le Groupe dispose, en outre, d'un baromètre annuel spécifique pour les étudiants locataires de STUDEFI dont le taux de satisfaction globale est stable à 96 %.

En 2023, un baromètre auprès des locataires de commerces sur le périmètre des directions interrégionales Île-de-France et AURA a été réalisé. Le taux de satisfaction globale est de 65 %.

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

Outre la mise à disposition des résultats sur l'intranet et les réunions de restitution aux agences et services concernés, une infographie est produite quatre fois par an avec les principaux résultats.

Les plans d'action sur les points d'amélioration identifiés dans les enquêtes sont suivis par les référents « Qualité de service » des directions interrégionales. Certaines actions relèvent des responsables de programmes (pour les résidences neuves) et des 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 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.

■ 2.9.2 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.

Pour toute demande, les locataires sont invités à joindre le centre de contact clients ou à utiliser l'espace clients CDC Habitat et Moi.

Le taux de contact du centre contact clients pour CDC Habitat Social est de 78 %. Ce résultat, en quasi-conformité avec l'objectif de 80 %, est en hausse de 10 points par rapport aux années précédentes.

■ 2.9.3 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, 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 de contacts clients a été ouverte.

■ 2.9.4 Commercialisation des logements locatifs

Lors de la livraison d'une résidence ou de la réception du congé d'un locataire, l'agence recherche des candidats selon un processus en trois étapes.

- 1- Elle sollicite les réservataires ayant une priorité, sur une période donnée, pour proposer des logements à leurs candidats.
- 2- Après cette période, elle recherche des candidats dans les bases de demandeurs de logements sociaux (SNE, Imhoweb) et auprès des entreprises partenaires.
- 3- Elle peut se faire accompagner par la Direction services clients groupe (DSCG), dans la mise en œuvre d'actions promotionnelles et commerciales (publication d'annonces, reportage photo professionnel, *landing page*, plan 3D...) pour l'acquisition de contacts auprès du grand public.

Cette étape nécessite l'utilisation du CRM Ms Dynamics pour la personnalisation des annonces mises en ligne sur les portails immobiliers, la gestion des contacts et le rapprochement des souhaits des clients externes et internes (dans le cadre du parcours résidentiel) avec les logements disponibles.

En 2023, 37 agences ont utilisé le CRM pour publier des offres de logements CDC Habitat Social via le CRM réparties sur 369 ensembles immobiliers. Ces publications ont généré 31853 candidatures pour un résultat de 206 attributions identifiées dans le CRM.

2.10 Les ressources humaines

■ 2.10.1 La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2023 s'établissent à 3 182 personnes (CDI & CDD hors mandataires sociaux contre 3 094 au 31 décembre 2022).

Les effectifs inscrits en CDI progressent de 0,8 % par rapport aux effectifs inscrits au 31/12/2022 (2 822 au 31/12/2023 contre 2 751 au 31/12/2022).

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

■ 2.10.2 L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2023 au titre de l'exercice 2022 s'est élevé à 6 M€, celui de la participation à 12,6 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 5 558 €, 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).

■ 2.10.3 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 sur l'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 portant sur l'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 du 17 octobre 2019;
- protocole d'accord sur les négociations annuelles obligatoires au sein de l'UES CDC Habitat du 24 octobre 2023.

■ 2.10.4 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 de référentiel de compétences pour permettre aux managers de s'évaluer, se former et 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^e 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.

■ 2.10.5 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.

2.11 Déclaration de performance extra financière (DPEF)

Les informations relatives aux éléments relevant de la responsabilité sociétale de l'entreprise sont indiquées dans la DPEF jointe en annexe.

2.12 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.

■ 2.12.1 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 Social. 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).

■ 2.12.2 Acteurs

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 au niveau de CDC Habitat Social ou du groupe CDC Habitat (comité d'audit, comité d'engagement, comités de gestion locative et patrimoine).

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

Il se décline sur une approche à 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.

Le comité des risques interne

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

- la mise à jour des cartographies des risques de 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 financier ;
- le *reporting* du profil de risques défini par le cadre d'appétit aux risques.

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

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.

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.

L'audit interne groupe

La direction de l'audit Groupe est rattachée à la présidente du directoire Groupe. 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.

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

3

**Le volet
financier**

3.1 Les comptes annuels de CDC Habitat Social

■ 3.1.1 Présentation des comptes annuels

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2023 de CDC Habitat Social ci-dessous ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan comptable général (règlement ANC n° 2014-03) et du règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, modifié par le règlement ANC N° 2021-08 du 8 octobre 2021 et par le règlement ANC N° 2022-05 du 7 octobre 2022.

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 40,6 M€.

ACTIF (M€)	NOTES	2023			2022
		BRUT	AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS	NET	NET
Capital souscrit non appelé					
Immobilisations incorporelles	5.4	111,2	44,3	66,9	66,7
Immobilisations corporelles	5.4	18 165,1	5 964,4	12 200,7	11 990,8
Terrains		2 722,6	0,1	2 722,4	2 495,0
Constructions et réhabilitations sur sol propre		13 329,7	5 459,2	7 870,6	7 816,6
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		881,6	471,7	410,0	386,8
Autres immobilisations corporelles		37,8	33,4	4,4	4,7
Immobilisations en cours		1 193,3	0,1	1 193,2	1 287,6
Immobilisations financières	5.5	111,7	0,0	111,8	107,6
Titres de participations		99,3		99,3	96,0
Créances rattachées à des participations		2,5		2,5	1,9
Autres immobilisations financières		10,0		10,0	9,7
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ (I)		18 388,0	6 008,7	12 379,4	12 165,1
Stocks	5.6	135,6		135,6	97,4
Avances et acomptes versés	5.7	43,8		43,8	45,8
Créances clients	5.7/5.8	287,4	63,8	223,5	185,5
Autres créances	5.7/5.8	381,2	0,1	381,1	266,2
Valeurs mobilières de placement / DAT	5.9	302,8		302,8	253,0
Disponibilités	5.10	277,2		277,2	481,8
Charges constatées d'avance	5.11	6,1		6,1	7,7
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		1 434,1	63,9	1 370,1	1 337,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)		0,1		0,1	0,1
TOTAL ACTIF (I+II+III)		19 822,2	6 072,7	13 749,6	13 502,5

3 - Le volet financier

PASSIF (M€)	NOTES	2023	31/12/2022
Capital	5.12	281,1	281,1
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1 287,7	1 287,7
Réserves		1 855,6	1 755,9
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		40,6	109,5
Subventions d'investissement	5.13	1 187,4	1 176,7
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) RENVOI (A)		4 652,4	4 611,0
Provisions pour risques	5.14	5,4	4,3
Provisions pour charges	5.14	113,7	96,0
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		119,2	100,3
Emprunts et dettes financières	5.15/5.16	7 617,9	7 403,5
Dépôts de garanties des locataires	5.16	69,9	69,9
Autres dettes financières	5.15/5.16	793,6	806,2
Dettes fournisseurs	5.16	132,6	121,2
Dettes fiscales et sociales	5.16	91,9	100,1
Dettes sur immobilisations	5.16	133,9	155,0
Autres dettes	5.16	79,3	100,4
TOTAL DES DETTES (III)		8 918,9	8 756,4
Produits constatés d'avance (IV)	5.16	59,1	34,9
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		13 749,6	13 502,5

3 - Le volet financier

COMPTE DE RÉSULTAT (M€)	2023	2022
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 493,9	1 392,8
Montant du chiffre d'affaires	1 011,7	968,2
Recettes locatives	-43,2	-42,4
RLS	288,8	267,0
Recettes sur charges récupérables	25,4	27,6
Ventes d'immeubles (promotion)	115,2	91,2
Prestations de services immobiliers	38,2	29,4
Production stockée	1,4	0,9
Production immobilisée	4,1	0,9
Subvention d'exploitation	38,2	39,3
Reprise sur provisions	9,3	5,2
Transfert de charges	4,9	5,6
Autres produits d'exploitation		
CHARGES D'EXPLOITATION	1 428,4	1 332,9
(dont charges récupérables)	298,0	276,3
Terrains	0,0	0,0
Achats non stockés	63,5	52,5
Autres achats et charges externes	574,0	522,7
Impôts et taxes	172,5	156,7
Charges de personnel	179,9	172,0
Dotations aux amortissements et provisions	427,0	414,3
Autres charges d'exploitation	11,5	14,7
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	65,5	59,9
Produits financiers	43,2	9,8
Charges financières	218,9	129,6
Reprises de provisions/Dot aux provisions	0,0	2,8
RÉSULTAT FINANCIER	-175,7	-117,0
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-110,3	-57,1
Produits exceptionnels	236,6	715,3
Charges exceptionnelles	67,2	525,5
Reprises de provisions/Dot aux provisions	-13,3	-11,0
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	156,1	178,8
PARTICIPATION DES SALARIÉS	-5,3	-12,2
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	0,0	0,0
RÉSULTAT NET	40,6	109,5

3 - Le volet financier

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 :

EXERCICE	ANNÉE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUÉS EN €
2020	2021	0,32	3 278 801,6
2021	2022	0,32	3 278 801,6
2022	2023	0,56	9 839 183,7

■ 3.1.2. L'Autofinancement

Le ratio d'autofinancement net HLM de l'exercice 2023 ressort à 2,93 % pour un taux de référence minimum de 0 %.

Celui de la moyenne des trois derniers exercices, à 3,1 % est au-delà du ratio de référence minimum qui est de 3 %.

EN M€	EXERCICE N-2	EXERCICE N-1	EXERCICE N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - XIII - 2)	42,12	23,69	33,74	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	3,94	9,28	43,17	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	1 248,73	1 311,55	1 397,82	
d) Charges récupérées (comptes 703)	233,95	267,02	288,76	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'auto-financement net HLM	1 018,71	1 053,81	1 152,23	
A/E : RATIO D'AUTO-FINANCEMENT NET HLM (EN %)	4,13 %	2,25 %	2,93 %	3,10 %

■ 3.1.3 Les changements de méthode comptable

L'exercice 2023 a été marqué par la mise à jour de l'instruction comptable applicable aux organismes HLM, introduite par l'arrêté du 8 décembre 2023, modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée.

Pour CDC Habitat Social, cet arrêté, applicable aux exercices comptables ouverts à compter du 1^{er} janvier 2023, vient rappeler la nouvelle numérotation des annexes de l'instruction comptable des sociétés d'HLM figurant l'arrêté du 14 décembre 2022 modifiant l'arrêté du 7 octobre 2015 (alinéas 2, 3 et 4 de l'article 2 et alinéa 1 à 3 de l'article 4)

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 SA d'HLM 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 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.

■ 3.1.4 La situation d'endettement de CDC Habitat Social

L'endettement brut, au 31 décembre 2023 s'établit à 7 970 M€, en hausse de 2,05 % par rapport au 31 décembre 2022.

Les nouveaux financements obtenus représentent 449 M€ et les remboursements représentent 286 M€.

À fin 2023, le ratio de dettes nettes (trésorerie déduite) sur capitaux propres s'élève à 1,7.

3 - Le volet financier

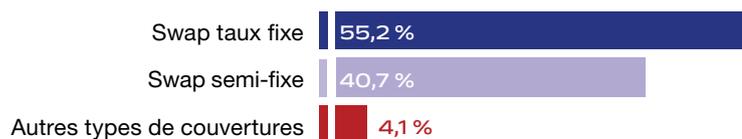
■ 3.1.5 La politique de couverture des risques financiers

La gestion du risque de taux est encadrée par les chartes intitulées « La politique Groupe des risques financiers » et par « La politique de gestion de la trésorerie et des couvertures de taux » établies en lien avec la direction des risques et du contrôle interne de la CDC et entérinées par le comité d'audit et le conseil de surveillance de CDC Habitat, dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie pour le compte de CDC Habitat Social.

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

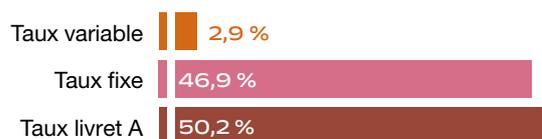
LE PORTEFEUILLE DE COUVERTURES S'ÉLÈVE À 2 591 M€ ET SE DÉCOMPOSE COMME SUIT :



LA RÉPARTITION DE LA DETTE (7 970 M€) PAR INDEX EST LA SUIVANTE :



LA RÉPARTITION DE LA DETTE PAR INDEX APRÈS COUVERTURE :



■ 3.1.6 La gestion financière

Il a été mis en place en 2023, 449 M€ de dettes supplémentaires dont 18 M€ de dettes bancaires, pour une durée moyenne de 20 années.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 604 M€ avec un taux de rendement de 2,93 %, cette performance étant liée au maintien d'un quart de dépôts bancaires long terme contractés avant 2023.

■ 3.1.7 Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2023

Ces charges se sont élevées à 0,1 M€ en 2023.

3 - Le volet financier

■ 3.1.8 Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L. 441-14 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 :

Fournisseurs :

	ARTICLE D.441 I.-1° : FACTURES REÇUES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2023 DONT LE TERME EST ÉCHU (EN €)						ARTICLE D.441 I.-2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2023 DONT LE TERME EST ÉCHU (EN €)					
	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)
(A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT												
Nombre de factures concernées	-					877	-					0
Montant total des factures concernées en € (TTC)	NC	312 154	46 798	27 680	124 131	510 763	NC					
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice		0,05 %	0,01 %	0,00 %	0,02 %	0,08 %		-				
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice		-										
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures	954											
Montant total des factures exclues en € (TTC)	4 523 415											
(C) DÉLAIS DE PAIEMENT DE RÉFÉRENCE UTILISÉS (CONTRACTUEL OU DÉLAI LÉGAL - ARTICLE L.441.6 OU ARTICLE L.443-1 DU CODE DE COMMERCE)												
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.

Clients :

Selon l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, « il apparaît que les locataires de locaux à usage privé ne sont pas des clients « professionnels » et qu'il convient de ne pas mettre les locataires de locaux à usage privé dans les nouvelles informations à donner dans le rapport de gestion sur les délais de règlement des fournisseurs et des clients ».

■ 3.1.9 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

Les honoraires du cabinet MAZARS, commissaire aux comptes, au titre de l'exercice 2023 portent sur un montant de 0,2 M€ au titre de la mission légale.

3.2 Les autres informations

■ 3.2.1 Le capital social de CDC Habitat Social

Il s'élève à 281119 536 euros, soit 17 569 971 actions de 16 euros de valeur nominale chacune; le nombre de voix correspondant est déterminé selon les catégories 1, 2, 3 ou 4 auxquelles l'actionnaire concerné appartient et la quotité de capital qu'il détient.

Les deux principaux actionnaires, titulaires de 99,96 % des actions, sont :

- ADESTIA avec 11568 729 actions qui représentent 65,84 % du capital ;
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER avec 5995 308 actions qui représentent 34,12 % du capital.

L'actionnaire de référence, au sens de l'article L422-2-1 de code de la construction et de l'habitation, est ADESTIA.

■ 3.2.2 L'actionnariat salarié

Il n'y a pas de participation des salariés au capital au 31 décembre 2023.

3.3 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.

3.4 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 Social pour l'exercice 2023.

3.5 Évolution prévisible de la situation de la société et perspectives d'avenir

Le budget élaboré pour l'exercice 2024 présente un résultat prévisionnel de 12,5 M€ sur CDC Habitat Social.

Le développement et les travaux prévus portent sur :

- la mise en chantier de 4 224 logements et la livraison de 3 919 logements en développement ;
- la mise en chantier de 4 003 logements et la livraison de 5 235 logements en réhabilitations / résidentialisations.

Malgré les nombreuses incertitudes qui pèsent sur les perspectives de production de logement en 2023, les objectifs du Groupe restent ambitieux pour 2024. Leur réalisation reste dépendante du contexte pour le secteur de l'immobilier.

■ 3.5.1 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 volet gestion en flux) ;
- l'amélioration de la gestion de la proximité (principes homogènes, contrôle des règles de gestion) ;

■ 3.5.2 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 comprend :

- 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 Observations du Comité social et économique

Le comité social et économique n'a émis aucune observation en application des dispositions de l'article L 2323-8 du Code du travail.

3.7 Situation des mandats des membres du conseil de surveillance

■ 3.7.1 Membre du conseil de surveillance représentants les locataires

À l'issue de l'élection des représentants des locataires au conseil intervenue le 21 décembre 2022, ont été élus membres du conseil de surveillance, pour une durée de quatre ans à compter du 21 décembre 2022 :

- Mme Dolorès BERNARD (INDECOSA CGT)
- M. Daniel GONZALEZ (Consommation logement et cadre de vie)
- M. Tahar HAMMAMI (UFC Que Choisir)

En conséquence, les mandats de membres du conseil de surveillance représentants les locataires de MM. Albert BONDENET et Ngunza USASA-AGHWAU ont pris fin à cette même date.

■ 3.7.2 Membres du conseil de surveillance dont le mandat a été renouvelé

L'assemblée générale du 27 juin 2023 a décidé de renouveler, pour une durée de cinq (5) années, qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2028 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, les membres du conseil de surveillance nommés par l'assemblée générale suivants :

- Mme Anne-Sophie GRAVE ;
- ADESTIA, représenté par M. Clément LECUIVRE ;
- Mme Najoua BENFELLA ;
- Mme Élisabeth KAHN ;
- Mme Anne FREMONT ;
- M. Michel LANNEZ ;
- Mme Brigitte LAURENT ;
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, représentée par M. Daniel WEIZMANN ;
- L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, représentée par Mme Suzanne BROLLY ;
- La MÉTROPOLE DE LYON, représentée M. Renaud PAYRE ;
- BORDEAUX MÉTROPOLE.

■ 3.7.3 Nouveaux membres du conseil de surveillance

L'assemblée générale du 27 juin 2023 a décidé de nommer, pour une durée de cinq (5) années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2028, pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027, Mme Annabelle BEUGIN, membre du conseil de surveillance, en remplacement de Mme Marion CABROL.

■ 3.7.4 Membres dont le mandat a pris fin

Les mandats des membres suivants ont pris fin à l'issue de l'assemblée générale du 27 juin 2023 :

- M. Stéphane BEAUDET ;
- Mme Marion CABROL ;
- M. Jean-Luc MOUDENC.

■ 3.7.5 Nouvelle composition du conseil de surveillance

En conséquence de ce qui précède, le conseil de surveillance de CDC Habitat Social comprend désormais 15 membres dont trois membres représentant les locataires.

La nouvelle composition du conseil de surveillance est dorénavant la suivante :

- Mme Anne-Sophie GRAVE ;
- ADESTIA, représenté par M. Clément LECUIVRE ;
- Mme Najoua BENFELLA ;
- Mme Annabelle BEUGIN ;
- Mme Élisabeth KAHN ;
- Mme Anne FREMONT ;
- M. Michel LANNEZ ;
- Mme Brigitte LAURENT ;
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, représentée par M. Daniel WEIZMANN ;
- L'EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG, représentée par Mme Suzanne BROLLY ;
- La MÉTROPOLE DE LYON, représentée M. Renaud PAYRE ;
- BORDEAUX MÉTROPOLE ;
- M. Daniel GONZALEZ (représentant des locataires CLCV) ;
- M. Tahar HAMMAMI (représentant des locataires UFC Que Choisir) ;
- Mme Dolorès BERNARD (représentante des locataires INDECOSA CGT).

3.8 Autres points inscrits à l'ordre du jour de l'assemblée générale

3.8.1 Fin du mandat des commissaires aux comptes

Les mandats actuels des commissaires aux comptes titulaire et suppléant respectivement du cabinet MAZARS et de Mme Danièle BATUDE expireront à l'issue de l'assemblée générale ordinaire annuelle qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Il est proposé de les renouveler ou de nommer [] pour une durée de six exercices qui expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2030 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

3.8.2 Fin du mandat du censeur

Le mandat de censeur de M. Pierre PRIBETICH expirera à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Il est proposé de le renouveler ou de nommer [], pour une durée de trois (3) années qui prendra fin à l'issue de l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2027 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2026.

3.8.3 Nomination d'un auditeur de durabilité

En application de l'article L 232-6-3 I du Code de commerce, il est proposé de nommer [], en qualité d'auditeur de durabilité, à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2025, pour la durée restante à courir du mandat des commissaires aux comptes titulaire et suppléant, soit jusqu'à l'assemblée générale ordinaire appelée à se réunir en 2030 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

3.8.4 Modification des statuts en vue de la dématérialisation des registres des procès-verbaux du conseil de surveillance et des assemblées générales

Le décret n° 2019-1118 du 31 octobre 2019 relatif à la dématérialisation des registres, des procès-verbaux et décisions des sociétés et des registres comptables de certains commerçants permet la tenue des registres de manière électronique.

Parmi les registres visés par le décret, figurent notamment dans les sociétés par actions :

- le registre des délibérations du conseil de surveillance ;
- le registre de présence à ces conseils et registre des délibérations des assemblées d'actionnaires.

Le registre dématérialisé n'est soumis à aucune forme particulière, toutefois les documents doivent a minima respecter certaines conditions :

- le registre doit être daté de manière électronique par un moyen d'horodatage offrant toute garantie de preuve (article 11 du décret et R.227-1-1 du Code de commerce) et ;
- les documents doivent avoir été signés par le biais d'une signature électronique avancée conformément à l'article 26 du règlement eIDAS n° 910/2014,

Cette évolution permettra notamment de réduire l'empreinte écologique du Groupe en supprimant les impressions papiers mais aussi de sécuriser la tenue et conservation des registres tout en déchargeant les collaborateurs de la mission fastidieuse et chronophage que représentait la retranscription des décisions sur les registres.

Afin de permettre la dématérialisation des registres des procès-verbaux du conseil de surveillance et des assemblées générales de CDC Habitat Social, nous vous proposons de modifier les statuts pour qu'ils intègrent dorénavant le recours à la signature électronique.

3.9 Tableau des cinq derniers exercices

EN M€	2019	2020	2021	2022	2023
OPÉRATIONS & RÉSULTATS DE L'EXERCICE					
Chiffre d'affaires	978,42	983,23	1 014,77	1 044,53	1 109,06
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	514,10	500,97	491,15	492,71	442,81
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations et provisions)	176,81	132,73	110,69	109,55	40,65
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	2 875	2 946	3 083	3 093	3 088
Montant de la masse salariale de l'exercice	101,70	103,98	112,53	114,87	121,68
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	51,12	51,33	55,11	57,12	58,18

3.10 Tableau des filiales et participations

INFORMATIONS FINANCIÈRES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	N° SIREN	CAPITAL	RÉSERVES ET REPORT À NOUVEAU AVANT AFFECTATION DES RÉSULTATS (5)	QUOTE-PART DU CAPITAL DÉTENU (EN %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DÉTENUS		PRÊTS ET AVANCES CONSENTIS PAR L'ORGANISME ET NON ENCORE REMBOURSÉS (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNÉS PAR L'ORGANISME	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE CLOS (5)	DIVIDENDES ENCAISSÉS PAR L'ORGANISME AU COURS DE L'EXERCICE	ACTIVITÉS
					BRUTE	NETTE					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FILIALES ET PARTICIPATIONS (2) (6)											
FILIALES (7)											
DOMEFI	578 208 878	61 780,00		95,16 %	137 351,26	137 351,26					
MEECAM (ACHAT TITRES ADESTIA)	572 184 380	18 638 126,67		99,99 %	98 728 093,70	98 728 093,70	2 486 678,95				
PARTICIPATIONS (8)											
GIE CENTRE CONTACT CLIENT	509 576 609	0,00		91,15 %	0,00	0,00					
GIE EXPERTISE ET SUPPORT	510 189 632	0,00		49,36 %	0,00	0,00					
GIE SYSTÈMES D'INFORMATION ET NUMÉRIQUE	448 944 976	0,00		60,43 %	0,00	0,00					
GIE SERVICE CLIENTS	522 672 385	0,00		47,46 %	0,00	0,00					
GIE SUD-OUEST	751 468 190	0,00		49,02 %	0,00	0,00					
GIE NORD-EST	751 771 163	0,00		49,50 %	0,00	0,00					
GIE GRAND OUEST	751 245 408	0,00		62,86 %	0,00	0,00					
GIE PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR ET CORSE	751 465 360	0,00		65,35 %	0,00	0,00					
GIE AUVERGNE-RHÔNE-ALPES	751 376 773	0,00		64,08 %	0,00	0,00					
GIE ÎLE-DE-FRANCE	830 636 858	0,00		49,02 %	0,00	0,00					
GIE GRAND PARIS HABITAT	808 776 355	0,00		37,74 %	0,00	0,00					
GIE GARONNE	538 452 707	0,00		6,25 %	0,00	0,00					
GIE GÉNÉRATION	881 962 583	0,00		49,02 %	0,00	0,00					
SCCV CHAMPS DE MANŒUVRE	879 306 561	1 000,00		36,00 %	360,00	360,00					
SCCV LES ALLÉES DE LA COLLINIÈRE	752 427 245	1 000,00		50,00 %	500,00	500,00					
SCCV ADISAMO	841 392 954	1 600,00		15,00 %	240,00	240,00					
SCCV VILLA ROMAINE	522 703 776	1 500,00		10,00 %	150,00	150,00					
SCCV LES AILES DE MONTAUDAN	840 791 354	1 500,00		49,33 %	740,00	740,00					
SCCV STASBOURG ÎLOT BOIS	839 190 261	1 000,00		20,00 %	200,00	200,00					
SCCV ESPRIT GERLAND	391 577 608	1 000,00		40,00 %	400,00	400,00					
SCCV VERT CORPS HORIZON	809 875 149	1 000,00		40,00 %	400,00	400,00					
SCCV CENTRAL PARK	822 550 117	1 000,00		40,00 %	400,00	400,00					
SCCV SAINT-MARTIN DU TOUCH	980 905 640	1 000,00		40,00 %	400,00	400,00					
SCCV ÎLOT DES PLATANES	922137021	1 000,00		10,00 %	100,00	100,00					
SCI TOULOUSE MICOULAUD	795 339 977	1 000,00		30,00 %	300,00	300,00					
OFS MÉDITERRANÉE	311 963 029	151 500,00		50,00 %	75 000,00	75 000,00					
SEM PARIS SACLAY	502 222 243	8 354 120,00		2,03 %	170 000,00	170 000,00					
AUTRES FILIALES OU PARTICIPATIONS (9) - FILIALES NON REPRISES CI-DESSUS - PARTICIPATIONS NON REPRISES CI-DESSUS											
TOTAL (10)					98 865 444,96	98 865 444,96	2 486 678,95	0,00		0,00	0,00

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Si le montant inscrit a été réévalué, indiquer le montant de l'écart de réévaluation dans la rubrique « observations ».

(4) Mentionner dans cette colonne le total des prêts et avances (sous déductions des remboursements) à la clôture de l'exercice et, dans la rubrique « observations », les dépréciations constituées le cas échéant.

(5) S'il s'agit d'un exercice dont la clôture ne coïncide pas avec celle de la société, le préciser dans la rubrique « observations ».

(6) Dont la valeur d'inventaire excède 1 % du capital de la société détentrice des titres.

(7) Plus de 50 % du capital détenu par la société.

(8) De 10 à 50 % du capital détenu par la société.

(9) Sociétés consolidées ou si la valeur d'inventaire des titres est inférieure à 1 % du capital de la société détentrice des titres.

(10) Total colonne 5 : égale aux comptes 261 + 266.

ANNEXE

LES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE	REPRÉSENTANT	FONCTION	DÉBUT MANDAT OU RENOUELEMENT MANDAT	EXPIRATION MANDAT	COMMENTAIRE
Anne-Sophie GRAVE		Présidente du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
ADESTIA	Clément LECUIVRE	Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Marion CABROL		Membre du conseil de surveillance	09/12/2021	27/06/2023	
Annabelle BEUGIN		Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	Nommée à la suite de la démission de Mme Marion CABROL
Anne FREMONT		Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Gisèle ROSSAT-MIGNOD		Membre du conseil de surveillance	01/01/2019	23/03/2023	
Najoua BENFELLA		Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	Nommée en remplacement de Mme Gisèle ROSSAT-MIGNOT
Brigitte LAURENT		Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Stéphane BEAUDET		Membre du conseil de surveillance	01/01/2019	27/06/2023	
Jean-Luc MOUDENC	Toulouse Métropole	Vice-président du conseil de surveillance	03/04/2019	27/06/2023	
Bordeaux Métropole	Jean TOUZEAU	Membre du conseil de surveillance	01/01/2019	27/06/2023	Nomination de M. Jean-Jacques PUYOBRAU en remplacement de M. Jean TOUZEAU
	Jean-Jacques PUYOBRAU		30/06/2023	30/06/2028	
Eurométropole de Strasbourg	Suzanne BROLLY	Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Métropole de Lyon	Renaud PAYRE	Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Action Logement Immobilier	Daniel WEIZMANN	Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Michel LANNEZ		Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Élisabeth KAHN		Membre du conseil de surveillance	27/06/2023	30/06/2028	
Dolorès BERNARD	Représent des locataires	Membre du conseil de surveillance	21/12/2022	21/12/2026	
Daniel GONZALEZ	Représent des locataires	Membre du conseil de surveillance	21/12/2022	21/12/2026	
Tahar HAMMAMI	Représent des locataires	Membre du conseil de surveillance	21/12/2022	21/12/2026	
Pierre PRIBETICH	Dijon Métropole	Censeur	29/06/2021	30/06/2024	

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

