

**Exercice 2023**

# Rapport financier

Synthèse Groupe

CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés)

CDC Habitat social

SIDOM

Maisons & Cités

Adoma

1

**Synthèse  
Groupe**

# 1 - Synthèse Groupe

## Contexte économique

Le contexte économique actuel influence 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. En raison de la fin du bouclier tarifaire qui a contribué à lisser l'impact de la hausse de l'énergie en 2022, l'inflation en France est très supérieure à la moyenne de la zone euro en 2023 (France : 4,9 % en 2023 vs 5,2 % en 2022 ; zone euro 2,9 % en 2023 vs 9,3 % en 2022). Sur deux ans la France a néanmoins connu une hausse des prix plus limitée que le reste de la zone euro (10,3 % vs 12,5 %).

Les coûts de construction progressent rapidement, mais un peu moins vite que l'inflation générale : évolution de 2,4 % sur un an du BT01 (novembre 2023) ;

- des taux d'intérêt élevés : le taux de refinancement de la BCE a été porté à 4,50 % en septembre 2023. Le taux d'intérêt annuel du livret A est fixé à 3 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2023 (pour rappel 2 % en août 2022) et sera maintenu jusqu'en janvier 2025 conformément à la décision des pouvoirs publics ;
- la loi pouvoir d'achat, promulguée à l'été 2022, a plafonné l'IRL à 3,5 % en France métropolitaine jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2024, afin de limiter l'impact de l'inflation sur le pouvoir d'achat des locataires. Le Groupe avait décidé de limiter la revalorisation des loyers des logements sociaux à 2,95 % pour l'exercice 2023 ; les loyers libres et intermédiaires ont été revalorisés de 3,5 % en 2023 ;
- afin d'atténuer les impacts de la hausse du coût de l'énergie sur les locataires les plus fragiles, le Groupe a mis en place en septembre 2022 un fonds de solidarité énergie, doté d'1,20 M€. Le dispositif a été réadapté tout au long de l'année 2023, afin de bénéficier au mieux aux locataires en difficulté et de leur proposer une réduction de quittance.

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 avec :

- des financements toujours difficiles à obtenir pour les particuliers avec la hausse des taux d'intérêt : le nombre de prêts accordés a chuté de 41,7 % sur l'année 2023 ;
- des investissements en forte diminution sur le résidentiel : au terme de l'année 2023, le montant global des investissements résidentiels en France, tel que défini par ImmoStat, est de 2,8 milliards d'euros, soit une baisse de 52 % par rapport à 2022. Il en résulte un ralentissement du niveau de production de logements, notamment sur les fonds d'investissement ;
- la stagnation du marché immobilier limite la progression de la valeur des actifs du Groupe et les plus-values latentes ■

## Plan de soutien 2023 (17 000 logements) et renforcement des fonds propres de CDC Habitat

Dans le contexte économique 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, a lancé un plan de soutien à la production de logements ciblant, dès le printemps 2023, la commande de 17 000 logements en VEFA (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. 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) a été effectuée en juillet 2023 par la CDC, avec une libération de 162,50 M€ à la souscription.

Fin 2023, 17 406 logements ont été précommandés dont 11 730 logements locatifs intermédiaires (LLI), 5 294 logements locatifs sociaux (LLS) et 382 logements abordables contractualisés (LAC) à prix maîtrisés pour un investissement total estimé de 4,1 Md€. Sur ces logements précommandés, 4 689 ordres de services (OS) ont été lancés (dont 4 % en LAC, 82 % en logement intermédiaire et 14 % en logement social dont 613 sur CDC Habitat social) pour un investissement total de 1,3 Md€ ■

# 1 - Synthèse Groupe

## Plan de relance 2020 (40 000 logements)

CDC Habitat avait lancé durant la crise sanitaire de 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, ramenés à 32 000 logements suite à des 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. Ce plan est entré dans sa phase de livraison avec 15 152 logements livrés en 2023 (dont 90 % LLI et LAC et 10 % LLS) et 7 083 logements prévus en 2024. Ces opérations ont contribué à faire de 2023 une année record en termes de livraisons, avec 23 390 logements livrés dont plus de 11 000 logements livrés pour CDC Habitat et les fonds (soit plus de 10 % du parc géré sur ce périmètre), et de commercialisation. 19 500 baux ont été signés en 2023 (livraisons + rotation sur parc existant) sur ce même périmètre ■

## AMPERE Gestion

En raison de la hausse des taux d'intérêt et des coûts de financement, les fonds gérés par AMPERE Gestion ont adopté une position attentiste en 2023, avec un peu plus de 1350 logements lancés.

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 co-living.

Début juin 2023, CDC Habitat a apporté 6 immeubles de logements libres constituant le portefeuille d'amorçage du fonds. 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 dans le contexte général de la hausse des taux et du marché immobilier pour atteindre à mi-décembre 28,2 M€ ■

## Réseau partenaires

En 2023, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social en négociant et en concluant de nouveaux accords de partenariat. A fin 2023 et hors filiales dédiées, 40 partenariats étaient signés (dont 26 partenariats capitalistiques et un nouveau en 2023), avec des opérateurs représentant environ 320 000 logements, pour un engagement cumulé de 392 M€. L'enveloppe prévisionnelle a été augmentée de 150 M€ au printemps 2023, pour accompagner le développement de nouveaux partenariats stratégiques, avec des OLS sur des territoires à enjeux, non concernés par la loi Élan, mais confrontés notamment à la mise en œuvre des réhabilitations thermiques avant les échéances de la loi climat.

En 2023 le partenariat visant l'adhésion de CDC Habitat à l'OFS de Montpellier a été instruit ■

## SIDOM

En dehors du réseau des partenaires, CDC Habitat renforce sa présence en Outre-mer et notamment à La Réunion avec l'entrée au capital de la SEMAC, dont il devient l'actionnaire de référence à hauteur de 32,91%. Cette société détient plus de 5 500 logements situés à plus de 80 % sur le territoire de la CIREST (communauté intercommunale Réunion Est).

En Guadeloupe, le rachat du patrimoine de la ville de Pointe-à-Pitre (1 676 logements) afin de réaliser un important projet de renouvellement urbain a été finalisé au mois de décembre 2023 par la SIG, qui gérera jusqu'à présent ce parc pour le compte de la Ville.

À noter sur 2023, des pénuries d'eau importantes à Mayotte qui ont impacté le fonctionnement local et les chantiers. D'une façon plus générale, ces territoires ont aussi connu des difficultés relatives à l'augmentation des coûts de construction ■

# 1 - Synthèse Groupe

## Maisons & Cités

Le programme de réhabilitation du patrimoine de Maisons & Cités, notamment dans le cadre de l'ERBM (Engagement pour le renouveau du bassin minier) avec l'appui financier et l'expertise de CDC Habitat (22 000 réhabilitations prévues sur le parc de Maisons & Cités sur la période 2018-2028, dont 12 000 sur l'ERBM) s'est poursuivi en 2023.

Le rythme des travaux de réhabilitation initiés depuis 2018 dans le cadre du programme ERBM s'accélère dans le respect du plan à dix ans. 2 955 OS ont ainsi été lancés en 2023 (dont 1 639 ERBM) pour un montant de 323,70 M€ (dont 198,30 M€ sur l'ERBM).

Début 2023, ADESTIA a porté sa participation dans Maisons & Cités à 49,5 % et apporté des fonds propres à la société pour environ 49 M€ ■

## ADOMA

L'année 2023 a été marquée pour Adoma par la mise en œuvre du plan d'actions issu des assises de la sécurité et le déploiement de la marque jeune d'Adoma (marque Kamino). L'activité de maîtrise d'ouvrage est restée soutenue, malgré la hausse du prix de revient des opérations, avec 2 913 livraisons et le lancement de 4 333 OS de constructions neuves, réhabilitations lourdes et améliorations, notamment dans le cadre du PSP hébergement.

Les tensions inflationnistes ont par ailleurs des répercussions sur les résultats d'ADOMA, notamment:

- la hausse continue des tarifs du gaz et de l'électricité de 20 % sur 2023 dont l'impact a cependant été atténué par l'obtention d'une aide exceptionnelle au titre d'une compensation partielle de la hausse des coûts de l'énergie accordée aux logements-foyers qui ne répercutent pas le coût des fluides sur leurs résidents ;
- l'extension à l'ensemble des collaborateurs d'Adoma, au 1<sup>er</sup> janvier 2023, des mesures de revalorisation salariale dites « SEGUR » appliquées en avril 2022 aux seuls métiers de l'accompagnement social et médico-social à la demande des pouvoirs publics, qui se traduit par une progression significative de la masse salariale.
- l'augmentation du livret A, qui impacte fortement les charges financières à la hausse (quasiment doublées par rapport à 2022) ■

## Copropriétés dégradées

Fin 2023, 30 contrats étaient signés avec des collectivités locales par CDC Habitat social (conventions d'urgence principalement) et CDC Habitat Action Copropriétés (concessions d'aménagement) représentant 1 937 logements à acquérir (dont deux nouveaux contrats à Strasbourg et Villeneuve-Saint-Georges signés en 2023):

- 960 logements acquis à fin décembre (avec 267 sur 2023), dont 535 par CDC Habitat social et 425 par CDC Habitat Action Copropriétés ;
- une intervention sur 11 des 16 sites « nationaux prioritaires » du plan gouvernemental ;
- un partenariat stratégique avec l'Établissement public foncier Île-de-France (EPFIF) : création d'une filiale commune (ACIF) en charge de projets de redressement et participation du groupe à la mise en œuvre des ORCOD IN (Clichy, Grigny, Mantes) ;
- trois concessions d'aménagement pour CDC Habitat Action Copropriétés : le recyclage de la copropriété Parc Corot à Marseille en partenariat avec Marseille Habitat et Urbanis, le recyclage de la copropriété Robespierre à Saint-Étienne-du-Rouvray et le recyclage de la copropriété Obélisque à Épinay-sur-Seine ■

# 1 - Synthèse Groupe

## Engagements environnementaux

En 2022, CDC Habitat a choisi d'inscrire son activité patrimoniale dans la trajectoire 1,5 °C de la Stratégie Nationale Bas-Carbone. Ce défi repose sur une ambition intermédiaire forte qui consiste à s'engager dans un Plan Stratégique Climat visant l'atteinte d'une émission moyenne de gaz à effet de serre (GES) du patrimoine inférieure à 15 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an à horizon 2030, soit une réduction de 32 % entre 2022 et 2030.

La consommation moyenne du parc de logement familial de CDC Habitat, CDC Habitat Social et Sainte-Barbe a été ramenée de 229 kWhep/m<sup>2</sup>/an en 2008, à 134 kWhep/m<sup>2</sup>/an à fin 2022 (diagnostic de performance énergétique/DPE - étiquette C en consommation énergétique), soit une réduction de 41 %, qui atteindra 65 % d'ici 2050. La valeur moyenne d'émission de GES calculée à fin 2022 était de 22,2 kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an.

Cette ambition forte s'appuie sur les leviers de la construction, de la rénovation, et des modes d'énergie.

Les travaux d'élaboration du Plan Stratégique Climat ont été engagés en 2023, donnant lieu à plusieurs itérations avec le directoire pour une finalisation en 2024 en deux étapes, d'une part en vue de l'actualisation du PMT à la fin du 1<sup>er</sup> trimestre 2024, et d'autre part en prenant en compte la fin des renouvellements des DPE d'ici la fin 2024.

Par ailleurs, CDC Habitat a mis en place début novembre 2023 une mission spécifique et transversale au sein du groupe CDC Habitat sur la décarbonation. Le directeur en charge de cette mission assurera, dans le cadre d'un comité de pilotage décarbonation, la coordination et le suivi des actions menées dans les différents champs concernés. Ils recouvrent les investissements en neuf et en réhabilitation (conception bioclimatique, énergie...), l'exploitation et la maintenance du parc de logements, l'accélération du recours aux énergies renouvelables, l'association des locataires et résidents à ces démarches, la biodiversité, ainsi que nos bureaux et notre fonctionnement. Cette mission est élargie aux SIDOM, à Adoma, à Maisons & Cités ainsi qu'au réseau CDC Habitat Partenaires en termes d'expertise ■

## Raison d'être du Groupe

La raison d'être a été validée le 30 mars 2023 par le conseil de surveillance de CDC Habitat: « Engagés pour un habitat durable accessible à tous, nous œuvrons dans les territoires, pour concevoir des cadres de vie adaptés à la diversité des locataires et des résidents, aux évolutions sociétales et aux défis environnementaux ». L'assemblée générale de CDC Habitat du 15 décembre 2023 a approuvé son inscription dans les statuts.

Cette raison d'être est le point d'aboutissement de la démarche initiée en 2021 pour définir le projet stratégique Impulse 2026 et la politique RSE ■

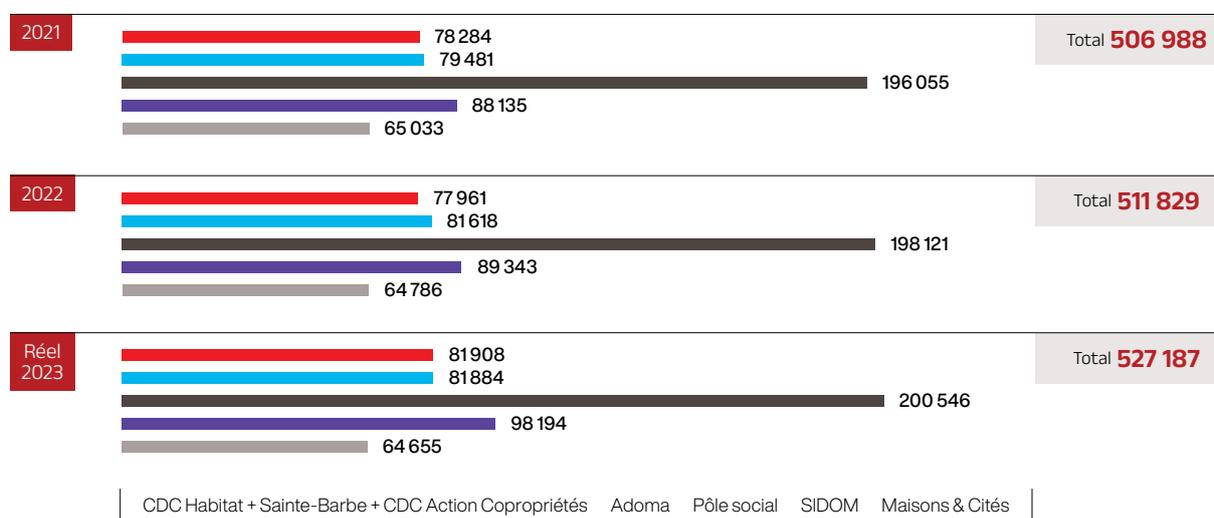
# 1 - Synthèse Groupe

## 1 - AUGMENTATION DU PARC

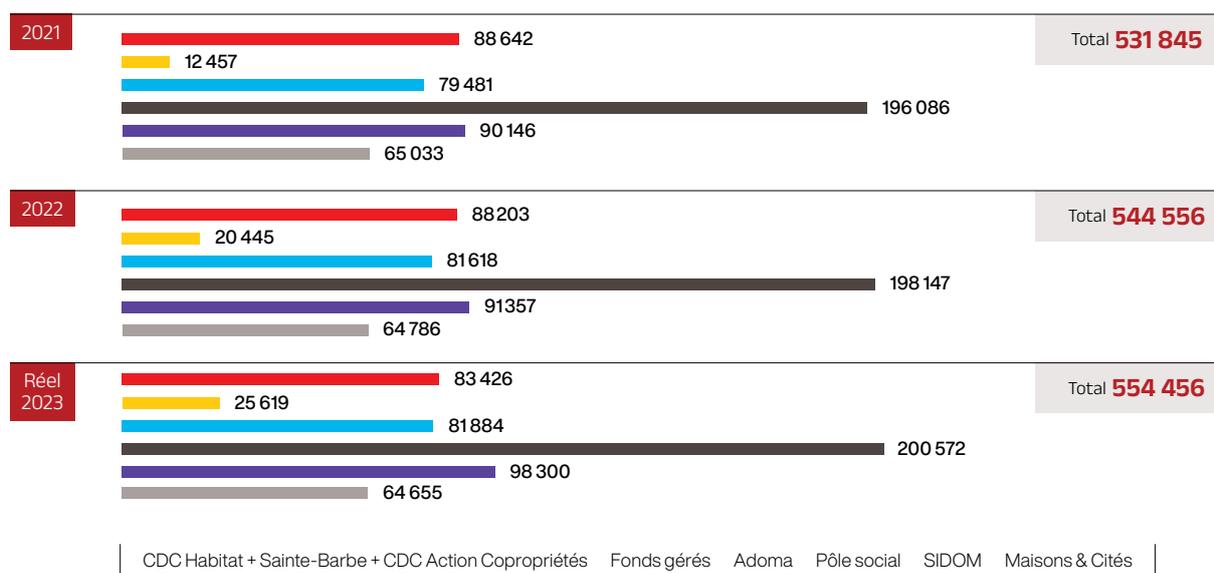
En 2023, le parc détenu du groupe CDC Habitat augmente de 3,0 % à 527 187 logements sous l'effet des mouvements suivants :

- la livraison de 18 012 logements (hors livraisons des fonds, hors commerces et promotion) ;
- la cession de 4 354 logements (hors promotion) ;
- la démolition de 3 238 logements, essentiellement sur Adoma (pour 2 305 logements) ;
- de mouvements divers et pertes de gestion pour -792 ;
- l'intégration de 5 530 logements suite à l'entrée de la SEMAC dans le périmètre Groupe ■

### ÉVOLUTION DU PARC DÉTENU (en nombre de logements)



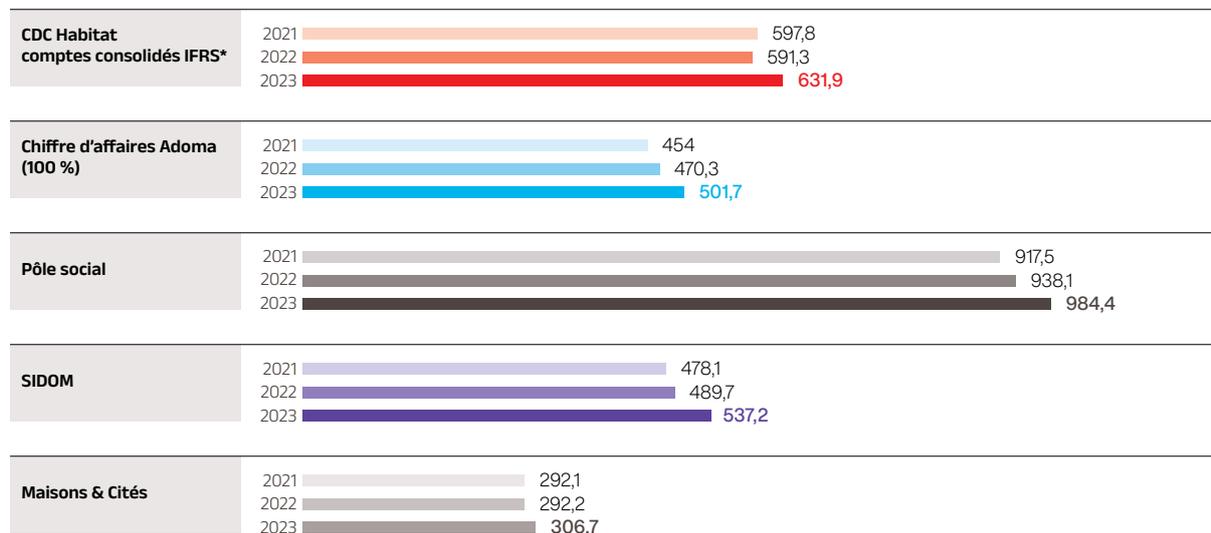
### ÉVOLUTION DU PARC GÉRÉ (en nombre de logements)



# 1 - Synthèse Groupe

## 2 - ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

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



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

Les produits nets cumulés du Groupe progressent de 6,5 % pour atteindre 2 961,80 M€ en 2023 :

**Sur les comptes consolidés**, les produits nets s'établissent à 631,90 M€, en hausse de 6,9 % par rapport à 2022 (+40,60 M€) :

- les revenus locatifs bruts sont en augmentation de 33,10 M€ sous l'effet des livraisons 2022/2023, de l'amélioration de la vacance sur le parc constant et de l'évolution favorable des pertes sur charges récupérables, minorés par la sortie du parc des domaniaux et des ventes ;
- les revenus des autres activités sont en hausse de 7,60 M€ et s'établissent à 51,10 M€, correspondant à la rémunération de l'activité de gestion pour compte de tiers.

**Sur le Pôle social**, les produits nets s'établissent à 984,4 M€, en hausse par rapport à 2022 (+46,3 M€, +4,9 %), essentiellement du fait de l'évolution de loyers de +45,3 M€ liée à l'amélioration de la vacance, à l'indexation des loyers du parc constant et aux livraisons.

**Adoma** dégage un chiffre d'affaires de 501,70 M€, en augmentation de 6,7 % liée à la revalorisation en 2022 et 2023 des redevances internes de l'activité hébergement, à l'effet de l'IRL (3,5 %) et à l'aide exceptionnelle de l'État de 11,90 M€ en 2023 sur l'activité « logement accompagné ».

**Sur les SIDOM**, les produits sont en hausse de 47,50 M€ à 537,20 M€ du fait principalement de l'intégration de la SEMAC dans le Groupe (28,30 M€), des livraisons et de l'indexation des loyers.

**Maisons & Cités** génère 306,70 M€ de produits nets, en hausse par rapport à 2022 (+14,50 M€). Elle s'explique principalement par une progression des loyers sur le parc constant, sur les réhabilitations et nouvelles livraisons minorés des effets des démolitions et ventes et une baisse de la perte sur charges récupérables ■

# 1 - Synthèse Groupe

## 3 - EFFORT D'INVESTISSEMENT

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

	RÉEL 2021	RÉEL 2022	RÉEL 2023	CUMUL 2021/2023
<b>Investissement en développement</b>				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	1 596,0	1 132,6	2 063,2	4 791,8
Fonds gérés	1 354,3	340,7	262,6	1 957,5
Adoma	206,2	210,8	231,9	649,0
Pôle social	646,1	509,9	467,4	1 623,4
SIDOM	568,0	492,9	509,7	1 570,6
Maisons & Cités	117,0	103,5	33,1	253,6
<b>Total groupe CDC Habitat</b>	<b>4 487,5</b>	<b>2 790,4</b>	<b>3 568,0</b>	<b>10 845,8</b>
<b>Investissement en travaux sur le parc existant</b>				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	93,3	72,4	92,0	257,7
Adoma	32,8	40,7	55,7	129,2
Pôle social	160,8	184,2	216,1	561,0
SIDOM	120,4	68,7	76,2	265,2
Maisons & Cités	292,3	277,5	353,3	923,1
<b>Total groupe CDC Habitat</b>	<b>699,5</b>	<b>643,4</b>	<b>793,2</b>	<b>2 136,1</b>
<b>Total investissement à l'OS</b>				
CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action Copropriétés	1 689,3	1 205,0	2 155,2	5 049,5
Fonds gérés	1 354,3	340,7	262,6	1 957,5
Adoma	239,0	251,5	287,6	778,1
Pôle social	806,8	694,1	683,5	2 184,4
SIDOM	688,3	561,6	585,8	1 835,8
Maisons & Cités	409,3	381,0	386,4	1 176,7
<b>Total groupe CDC Habitat</b>	<b>5 187,0</b>	<b>3 433,8</b>	<b>4 361,2</b>	<b>12 982,0</b>

Au global, l'effort d'investissement du Groupe reste très important en 2023 avec plus de 4,3 Mds€ engagés dont plus de 3,5 Mds€ en développement et près de 0,8 Mds€ de travaux d'investissements sur le parc existant. Sur les trois dernières années, le Groupe a engagé près de 13 Mds€ d'investissements ■

# 1 - Synthèse Groupe

## 4 - INDICATEURS DE GESTION

### DONNÉES OPÉRATIONNELLES (hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat)

	GRUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
<b>Gestion locative</b>						
Taux de vacance moyenne relouable	1,59 %	2,44 %	1,35 %	1,16 %	1,85 %	0,70 %
<i>Rappel 2022</i>	1,76 %	3,09 %	1,37 %	1,18 %	1,59 %	1,10 %
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	0,89 %	1,41 %	0,80 %	nd	nd	0,31 %
<i>Rappel 2022</i>	1,16 %	2,17 %	0,79 %	nd	nd	0,60 %
Taux d'impayés	1,9 %	1,4 %	1,3 %	1,8 %	3,3 %	1,3 %
<i>Rappel 2022</i>	1,9 %	1,0 %	1,3 %	1,9 %	3,4 %	1,3 %
<b>Coûts de gestion (en % des produits nets)</b>	<b>28,5 %</b>	<b>31,8 %</b>	<b>27,4 %</b>	<b>34,5 %</b>	<b>26,3 %</b>	<b>24,6 %</b>
<i>Rappel 2022</i>	28,3 %	30,8 %	27,6 %	37,3 %	25,3 %	23,5 %
<b>Gestion patrimoniale</b>						
Maintenance / en € par éq. logement	559 €	642 €	552 €	503 €	550 €	558 €
<i>Rappel 2022</i>	544 €	638 €	526 €	472 €	565 €	548 €
Maintenance / en % des produits nets	10,8 %	8,9 %	10,8 %	16,6 %	10,0 %	11,6 %
<i>Rappel 2022</i>	10,9 %	9,3 %	10,6 %	16,0 %	10,2 %	12,0 %

### DONNÉES FINANCIÈRES

	GRUPE	CDC Habitat comptes consolidés IFRS	CDC Habitat social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
<b>Compte de résultat</b>						
Produits nets ou CA (Adoma)	2 961,8	631,9	984,4	501,7	537,2	306,7
<i>Rappel 2022</i>	2 781,5	591,3	938,1	470,3	489,7	292,2
EBOC ou EBE / Produits nets*	44,8 %	48,7 %	47,3 %	43,2 %	52,5 %	53,9 %
<i>Rappel 2022</i>	44,9 %	46,9 %	47,7 %	34,8 %	53,4 %	54,5 %
PVC / EBOC ou EBE**	22,6 %	55,6 %	20,5 %	-0,7 %	6,4 %	9,9 %
<i>Rappel 2022</i>	54,6 %	197,1 %	22,3 %	2,7 %	5,9 %	8,7 %
<b>Dette nette / Produits nets</b>	<b>8,0</b>	<b>10,0</b>	<b>8,2</b>	<b>4,1</b>	<b>8,7</b>	<b>5,7</b>
<i>Rappel 2022</i>	7,5	8,3	8,2	3,9	8,5	5,1
<b>Gearing (dette nette / capitaux propres)</b>	<b>1,3</b>	<b>1,1</b>	<b>1,7</b>	<b>0,9</b>	<b>1,5</b>	<b>1,4</b>
<i>Rappel 2022</i>	1,3	1,0	1,6	0,8	1,5	1,1
<b>LTV (Loan to value) ***</b>	<b>-</b>	<b>41,9 %</b>	<b>39,0 %</b>	<b>nc</b>	<b>nc</b>	<b>nc</b>
<i>Rappel 2022</i>	-	37,3 %	37,9 %	nc	nc	nc
<b>Annuités / Produits Nets</b>	<b>47,6 %</b>	<b>65,0 %</b>	<b>47,0 %</b>	<b>21,0 %</b>	<b>45,0 %</b>	<b>41,7 %</b>
<i>Rappel 2022</i>	44,4 %	53,7 %	46,2 %	18,8 %	45,7 %	39,6 %

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

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

\*\*\* Pour le Pôle social concerne uniquement CDC Habitat social (hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat et MEECAM)

EBOC: Excédent brut opérationnel courant

EBE: Excédent brut d'exploitation

# 1 - Synthèse Groupe

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

- la vacance à la relocation du Groupe s'établit à 1,59 % contre 1,76 % en 2022, soit -0,17 point. La baisse est davantage marquée sur CDC Habitat et Maisons & Cités ;
- le taux d'impayés est stable par rapport l'année dernière (1,9 %), avec une hausse sur CDC Habitat (qui reste néanmoins un taux faible à 1,4 %) ;
- le ratio de coûts de gestion s'établit à 28,5 % des produits nets en moyenne sur le Groupe, en progression de 0,2 point par rapport à 2022 au global mais en retrait sur CDC Habitat social et Adoma ;
- les dépenses de maintenance représentent 10,8 % des produits nets du Groupe (-0,1 point) avec un plafond de 16,6 % chez Adoma. En moyenne 559 €/logement ont été réalisés en 2023 en maintenance courante au sein du Groupe. Proportionnellement aux produits nets, les ratios du pôle très social sont plus élevés du fait des particularités du parc concerné et d'un niveau de loyers plus bas ;
- le ratio d'EBOC ou d'EBE rapporté aux produits nets s'établit en moyenne à 44,8 % des produits nets à fin 2023, en baisse, à l'exception de CDC Habitat et Adoma, sous l'effet d'une progression plus rapide des charges (salaires, contrats d'entretien...) que des produits (IRL plafonné en 2023) ;
- le ratio de dette nette/produits nets est en hausse sur l'ensemble des entités du Groupe, hormis Adoma dont le niveau demeure bas ■

**2**

**Pôle  
consolidé**

## 2 - Pôle consolidé

### Fin de la gestion du parc domanial du ministère des Armées

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la gestion des 8 680 logements domaniaux du Ministère de la Défense n'est plus assurée par CDC Habitat suite au transfert de la gestion au concessionnaire désigné à l'issue de l'appel d'offres attribué début 2022. La phase de réversibilité s'est néanmoins poursuivie durant l'exercice 2023 afin d'assurer la correcte passation de la gestion et l'extinction des obligations de CDC Habitat.

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

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

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

### Notation de crédit

Fitch note CDC Habitat selon une approche descendante conformément à sa méthodologie de notation des entités du secteur public. Les notes de CDC Habitat sont basées sur celles de son actionnaire, la Caisse des Dépôts et Consignations, qui sont dépendantes à leur tour de la notation de l'État Français. Les notes de CDC Habitat reflètent l'intégration financière et stratégique de CDC Habitat au sein de la CDC, ainsi que son rôle-clé dans l'offre de logements sociaux au niveau national.

À l'issue de sa dernière revue de notation (août 2023), Fitch a maintenu la notation moyenne et long terme de CDC Habitat au niveau AA-, et revu la perspective de CDC Habitat à stable, avec un rehaussement de son profil de crédit intrinsèque. Suite à cette révision et à l'abaissement de la note de crédit de la France à AA- au printemps 2023, CDC Habitat se trouve désormais alignée avec les notes de la France et de son actionnaire CDC.

Cette notation reflète la résilience du modèle de CDC Habitat, sa bonne capacité à maintenir les recettes et le fort soutien dont bénéficie le Groupe de la part de CDC ■

## 2 - Pôle consolidé

### 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

<b>COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PLAQUETTE IFRS (EN M€)</b>	<b>RÉEL 2022</b>	<b>RÉEL 2023</b>	<b>ÉCART 2023/2022 (EN M€)</b>	<b>ÉCART 2023/2022 (EN %)</b>
Revenus locatifs bruts	558,1	589,1	31,0	5,6 %
Perte sur charges récupérables	-10,3	-8,3	2,0	-19,8 %
Loyers nets	547,8	580,9	33,1	6,0 %
Revenus des autres activités	43,5	51,1	7,6	17,4 %
<b>PRODUITS NETS</b>	<b>591,3</b>	<b>631,9</b>	<b>40,7</b>	<b>6,9 %</b>
Activité promotion	12,7	17,7	5,0	39,5 %
Coût des stocks	-11,0	-16,9	-5,9	53,6 %
Marge sur promotion	1,7	0,8	-0,9	-53,1 %
Achats consommés et services extérieurs	-115,2	-141,6	-26,4	22,9 %
Maintenance	-56,5	-51,7	4,8	-8,5 %
Impôts, taxes et versements assimilés	-60,9	-63,8	-3,0	4,9 %
Charges de personnel, intéressement et participation	-72,6	-59,6	13,0	-18,0 %
Autres produits et charges des activités opérationnelles	-8,6	-7,7	1,0	-11,1 %
Total charges courantes	-313,8	-324,4	-10,6	3,4 %
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>279,1</b>	<b>308,3</b>	<b>29,2</b>	<b>10,5 %</b>
Plus values de cessions sur immeubles de placement	550,3	171,4	-378,9	-68,9 %
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>829,4</b>	<b>479,7</b>	<b>-349,7</b>	<b>-42,2 %</b>
Amortissements nets de subventions d'investissement et de provisions sur immobilisations	-236,0	-218,1	17,9	-7,6 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>593,4</b>	<b>261,6</b>	<b>-331,8</b>	<b>-55,9 %</b>
Quote-part des mises en équivalence (entreprises associés) en opérationnel	1,6	10,5	8,8	535,2 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL après QP des entreprises MEQ</b>	<b>595,1</b>	<b>272,1</b>	<b>-323,0</b>	<b>-54,3 %</b>
Coût de l'endettement brut	-115,8	-155,2	-39,3	34,0 %
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	22,0	93,8	71,8	326,3 %
Variation de juste valeur des dérivés	4,1	-0,7	-4,8	-118,2 %
Coût de l'endettement net	-89,8	-62,1	27,6	-30,8 %
Variation de juste valeur des titres de placement	14,5	-9,8	-24,2	-167,4 %
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>519,8</b>	<b>200,2</b>	<b>-319,5</b>	<b>-61,5 %</b>
Charges d'impôts	-125,1	-38,3	86,8	-69,4 %
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>394,7</b>	<b>161,9</b>	<b>-232,7</b>	<b>-59,0 %</b>
Part des minoritaires dans le résultat				
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>394,7</b>	<b>161,9</b>	<b>-232,7</b>	<b>-59,0 %</b>

EBOC (hors marge de promotion / Produits nets (loyers nets + revenus des autres activités))	46,9 %	48,7 %
PVC / RAI (hors impact des swaps)	106,7 %	85,3 %
PVC / Excédent brut opérationnel	66,3 %	35,7 %
PVC / EBOC	197,1 %	55,6 %
Interest cover ratio (ICR)	2,41	1,99

## 2 - Pôle consolidé

**Le résultat consolidé 2023 s'établit à 161,90 M€, contre 394,70 M€ en 2022.**

**Les loyers nets augmentent de 33,10 M€,** dont 29,80 M€ sur les loyers, sous l'effet des livraisons sur l'exercice) et 2,10 M€ de pertes sur charges récupérables.

Les revenus des autres activités, composés essentiellement des rémunérations de gestion pour compte de tiers, progressent de 7,60 M€ (montée en puissance des fonds, notamment au niveau des honoraires de gestion de fonds et d'actifs).

**La marge sur promotion** s'élève à 0,80 M€, en diminution de 0,90 M€.

**Les charges d'exploitation** s'établissent à 324,40 M€, en retrait de 10,60 M€. Cette variation s'explique principalement par :

- la baisse **des charges de maintenance** de 4,80 M€, notamment suite à la sortie du parc domanial, très consommateur de maintenance;
- **des charges de personnel, intéressement et participation** en baisse de 13,00 M€ avec des refacturations de produits supplémentaires de personnel mis à disposition des GIE ;
- la hausse des coûts des GIE (-29,10 M€) en lien avec l'effet année pleine du projet agence mixte sur les GIE Territoires et la progression de la masse salariale refacturée.

**L'excédent brut opérationnel courant (EBOC)** s'établit à 308,30 M€, contre 279,10 M€ en 2022. Hors marge de promotion, l'EBOC représente 48,7 % des produits nets vs 46,9 % en 2022.

**Les plus-values de cessions** (171,40 M€, -378,90 M€ par rapport à 2022), après une année 2022 exceptionnelle marquée par la réalisation en 2022 de l'opération Lamartine qui a généré 472 M€ de plus-values de cession d'actifs et 32,30 M€ de plus-values de cession de titres. En 2023, 1658 logements ont été cédés en bloc 391 logements en lot.

**Les amortissements nets de subventions d'investissement et de provisions sur immobilisations** s'élèvent à 218,10 M€, en diminution de 17,90 M€ en raison d'une provision pour dépréciation de 35 actifs ciblés constituée en 2022 pour 42,30 M€.

**La quote-part des mises en équivalence (entreprises associées)** est en hausse de 8,80 M€ et s'élève à 10,50 M€, dont +7,80 M€ sur Adoma.

**Le coût de l'endettement brut** est en hausse de 39,30 M€. **Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie** sont en progression de 71,80 M€ (dont +26,30 M€ d'intérêts promoteurs et +26,10 M€ de placements).

**La variation de juste valeur des titres de placement** s'établit à -9,80 M€ en 2023, principalement liés à la baisse de valorisation des actifs JUNO.

**Le résultat avant impôts** s'élève à 200,20 M€ contre 519,80 M€ en 2022 (-319,50 M€).

**La charge d'impôt** pèse 38,30 M€, en baisse de 86,80 M€ par rapport à 2022 (qui intégrait l'opération Lamartine) ■

## 2 - Pôle consolidé

### 2 - BILAN

<b>BILAN EN M€</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>ÉCART 2023/2022</b>
<b>ACTIF</b>				
Immobilisations incorporelles	8,5	13,8	0,0	-13,8
Immeubles de placement	6 851,6	25,9	58,0	32,1
Immobilisations corporelles	27,9	7 995,7	9 248,0	1 252,3
Immobilisations locatives	6 888,0	8 035,5	9 306,0	1 270,5
Titres disponibles à la vente	927,4	1 218,2	1 331,0	112,8
Titres mis en équivalence	463,5	579,7	601,0	21,3
Autres actifs financiers	504,1	215,7	289,0	73,3
Actifs d'impôts différés	1,0	0,3		-0,3
Immobilisations financières	1 896,0	2 014,0	2 221,0	207,0
<b>Actifs non courants</b>	<b>8 784,0</b>	<b>10 049,5</b>	<b>11 527,0</b>	<b>1 477,5</b>
Trésorerie	1 131,2	1 768,0	1 317,0	-451,0
Stock	50,1	58,5	49,0	-9,5
Créances d'exploitation	646,4	271,2	773,0	501,8
<b>Actif circulant</b>	<b>1 827,8</b>	<b>2 097,8</b>	<b>2 139,0</b>	<b>41,2</b>
Actifs destinés à la vente	1 069,5	0,0	0,0	0,0
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>11 681,3</b>	<b>12 147,3</b>	<b>13 666,0</b>	<b>1 518,7</b>
<b>PASSIF</b>				
Capital social	2 163,3	2 303,3	2 953,0	649,7
Réserves	1 737,7	2 127,2	2 494,0	366,8
Résultat	151,5	394,7	162,0	-232,7
Capitaux propres pdg	4 052,5	4 825,2	5 609,0	783,8
Intérêts minoritaires	0,0	0,0		0,0
<b>Capitaux propres</b>	<b>4 052,5</b>	<b>4 825,2</b>	<b>5 609,0</b>	<b>783,8</b>
<b>Total provisions</b>	<b>47,2</b>	<b>37,2</b>	<b>41,0</b>	<b>3,8</b>
Dettes financières non courantes	4 680,8	4 824,0	4 992,0	168,0
Autres passifs financiers non courants	767,4	310,1	348,0	37,9
Passifs d'impôts différés	0,0	43,2	38,0	-5,2
<b>Passifs non courants</b>	<b>5 448,3</b>	<b>5 177,3</b>	<b>5 378,0</b>	<b>200,7</b>
Provisions courantes	9,5	12,1	12,0	-0,1
Dettes financières courantes	1 040,6	1 594,5	2 217,0	622,5
Autres dettes courantes	511,3	500,1	409,0	-91,1
<b>Passifs courants</b>	<b>1 561,4</b>	<b>2 106,7</b>	<b>2 638,0</b>	<b>531,3</b>
Passifs destinés à la vente	571,8			0,0
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>11 681,2</b>	<b>12 147,3</b>	<b>13 666,0</b>	<b>1 518,7</b>

## 2 - Pôle consolidé

### À l'actif

**Les actifs non courants progressent** de 1477,50 M€ (+14,7 %), dont 1270,50 M€ sur les immeubles de placement, sous l'effet :

- des livraisons et hausse des encours de 1565 M€ ;
- de -113 M€ de cessions ;
- des dotations aux amortissements pour -213 M€ ;
- mise en service du nouveau siège de Montpellier (« Cassiopée ») pour 32 M€.

**Les immobilisations financières augmentent** de 207 M€ sous l'effet des prises de participation.

**Les actifs courants augmentent** de 41,20 M€, dont -451 M€ en trésorerie et 501,80 M€ sur les créances d'exploitation (+488 M€ de libération du solde lié à l'augmentation de capital de 2023).

### Au passif

**Les capitaux propres progressent** de 783,80 M€ (+16,2 %) pour atteindre 5 609,00 M€, et intègrent l'augmentation de capital de 650 M€ accordée par la CDC en 2023.

**Les passifs non courants sont en hausse** (200,70 M€) en lien avec la progression des dettes financières non courantes de 168 M€, la hausse de 37,90 M€ des autres passifs financiers non courants.

**Les passifs courants augmentent** de 531,30 M€ (soit +25,2 %), dont +622,50 M€ pour les dettes financières courantes qui s'établissent à 2 217 M€, sous l'effet du portage des immobilisations en cours de constructions.

La hausse des dettes financières s'explique principalement par +881 M€ de mobilisations, +163 M€ de reclassement IFRS 5 et -267 M€ de remboursements ■

### Point sur la dette

En décembre 2022, le conseil de surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 410 M€ de placements libres au titre de l'exercice 2023. Le volume de financements libres finalement réalisé en 2023 est de 370 M€

Le taux moyen pondéré de cette nouvelle dette ressort à 3,93 % pour une durée moyenne de 14 ans.

57 M€ supplémentaires ont été levés sous d'autres formes (15 M€ d'emprunt bancaire pour Sainte-Barbe et 36 M€ autres).

Après couverture, le taux d'intérêt réel moyen de l'encours du pôle consolidé ressort à 2,12 %, en baisse de 3 bp par rapport à 2022 (effet positif des couvertures et levées 2023 progressives).

Le *gearing* passe de 1,0 en 2022 à 1,1 en 2023 sous l'effet de l'évolution de la dette.

Le ratio de LTV global, intégrant la valorisation des titres de participation (y compris titres mis en équivalence), est en hausse à 41,9 %.

Le ratio de dette nette/EBO s'établit à 12,05 à fin 2023 ■

	2022	2023	VARIATION 2023/2022
Dettes financières nettes (M€)*	4 650	5 892	1 242
<i>Gearing</i> - dette nette / capitaux propres	1,0	1,1	0,1
<i>Gearing</i> hors impact des swaps	1,0	1,1	0,1
Dettes nettes / Produits (données sociales)	8,3	10,0	1,6
<i>Loan to value</i> (LTV)	35,6 %	41,9 %	6,3 %
Dette immobilière / EBO	5,45	12,05	6,60

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

## 2 - Pôle consolidé

### 3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON EN M€	RÉEL 2022	RÉEL 2023	ÉCART 2023/2022
CAF	42,1	223,6	181,5
Remboursement en capital	-183,1	-244,1	-61,1
Dividendes encaissés / QP fonds détenus	10,1	6,4	-3,7
Autofinancement brut	-130,9	-11,9	119,0
Fonds propres investis dans les réhabs / résid. / démol. (à la livraison)	-24,5	-29,7	-5,3
Autofinancement d'exploitation	-155,4	-41,6	113,7
Trésorerie de cessions	1 164,8	272,4	-892,4
Fonds propres investis dans le développement (à la livraison)	-433,3	-693,7	-260,4
Fonds propres investis dans les grands projets	-29,3	-10,5	18,8
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-1,6	-36,6	-35,1
Autres remboursements anticipés	-8,3	-14,6	-6,3
Autofinancement net avant opérations de haut de bilan	537,0	-524,6	-1 061,6
Prises de participation	-339,7	-183,8	155,9
Dividendes distribués	0,0	-4,0	-4,0
Autofinancement net après opérations de haut de bilan et avant constitution de réserves et augmentation de capital	197,3	-712,4	-909,7
Augmentation de capital en numéraire	521,3	162,5	-358,8
Avances en compte courant accordées / remboursées par filiales	68,5	-61,4	-129,9
Autofinancement net après opérations de haut de bilan et avant constitution de réserves	787,1	-611,3	-1 398,4

Les différentes opérations réalisées en 2023 ont généré un besoin de 611 M€ (financés par anticipation par l'excédent de 787 M€ généré en 2023 et en ligne avec les prévisions budgétaires).

Divers éléments expliquent cette évolution par rapport à 2022 :

- une trésorerie de cession de 272 M€, en baisse de 892 M€, expliquée par l'opération de cessions d'actifs au fonds Lamartine en 2022;
- un besoin de financement du développement de 694 M€, en progression de 260 M€, cohérent avec le nombre de logements livrés en augmentation (+2 855 logements);
- des prises de participation et des avances en compte courant accordées à hauteur de 245 M€, en baisse de 26 M€;
- un versement en numéraire de 163 M€ par la CDC pour financer le plan de soutien contre 521 M€ en 2022 (381 M€ de solde de l'augmentation de capital de 2020 et 140 M€ sur l'augmentation de capital 2022) ■

**3**

**CDC Habitat  
social**

### 3 - CDC Habitat social

## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

	RÉEL 2022	RÉEL 2023	ÉCART 2023/2022 (EN M€)	ÉCART 2023/2022 (EN %)
<b>COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)</b>				
Produits locatifs *	913,4	956,4	42,9	5 %
Maintenance	-97,5	-103,7	-6,2	6 %
Masse salariale de proximité non récupérable	-26,9	-30,3	-3,4	13 %
Taxes sur immeubles locatifs	-108,1	-121,1	-13,0	12 %
Autres coûts directs	-31,9	-32,7	-0,8	3 %
Coûts directs	-264,4	-287,9	-23,4	9 %
<b>MARGE SUR COÛTS DIRECTS</b>	<b>649,0</b>	<b>668,5</b>	<b>19,5</b>	<b>3 %</b>
Produits hors locatifs *	3,2	5,1	1,9	59 %
Charges de personnel administratif nettes de refacturation	-54,2	-46,6	7,6	-14 %
Taxes et cotisations	-19,1	-20,3	-1,3	7 %
Autres coûts indirects nets de refacturation	-13,3	-10,7	2,6	-20 %
GIE supports et territoriaux	-129,5	-146,1	-16,5	13 %
Charges indirectes	-216,1	-223,7	-7,6	4 %
<b>EBE</b>	<b>436,1</b>	<b>449,9</b>	<b>13,8</b>	<b>3 %</b>
DAP nettes de subventions	-320,2	-326,2	-6,0	2 %
Écart GEP PGE	0,0	-4,8	-4,8	45 307 %
<b>RBE</b>	<b>115,9</b>	<b>118,9</b>	<b>3,0</b>	<b>3 %</b>
Charges financières	-126,2	-195,7	-69,5	55 %
Produits financiers	9,3	20,9	11,6	125 %
Résultat financier	-116,9	-174,8	-57,9	49 %
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0	-48 %
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>-1,0</b>	<b>-55,9</b>	<b>-54,9</b>	<b>5 271 %</b>
PVC nettes	99,6	95,7	-3,9	-4 %
Autres exceptionnels	40,5	21,8	-18,7	-46 %
Démolition ANRU et hors ANRU	-13,5	-14,2	-0,6	5 %
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>125,6</b>	<b>47,4</b>	<b>-78,1</b>	<b>-62 %</b>
Participation salariés	-16,0	-6,8	9,2	-58 %
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>109,5</b>	<b>40,6</b>	<b>-68,9</b>	<b>-63 %</b>

\* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs  
Produits locatifs = Loyers + RLS + charges opérationnelles + pertes/créances + pertes/charges récupérables

## 3 - CDC Habitat social

Le résultat 2023 est en baisse par rapport à 2022 et s'établit à 40,60 M€, avec une augmentation de l'EBE qui se voit minoré par l'impact défavorable des charges financières en forte progression.

**Les produits locatifs** s'établissent à 956,40 M€ et sont en hausse de 42,90 M€ par rapport à 2022, sous l'effet de la hausse des loyers liée à l'indexation au 1<sup>er</sup> janvier, de l'amélioration de la vacance, et des livraisons.

**La marge sur coûts directs** est en progression de 19,50 M€ et ressort à 668,50 M€. Les principales évolutions portent sur :

- la hausse de la maintenance (6,20 M€) qui s'établit à 103,70 M€, soit 10,8 % des produits nets, suite à des réalisations supérieures sur les remises en état de logement, l'entretien courant et les sinistres nets;
- l'accroissement de la masse salariale de proximité non récupérable de 3,40 M€, porté par les éléments de politique salariale ainsi qu'une diminution de la récupérabilité;
- une augmentation de la TFPB de 13,00 M€ sous l'effet de la hausse des bases d'imposition de 7,1 % (indexation des valeurs locatives selon l'indice des prix harmonisés), des taux d'impositions et des fins d'exonérations sur l'année 2023;
- la progression des frais de gestion courante divers de 0,80 M€ (prestations d'aides sur quittance, élections des représentants des locataires).

**Les produits non locatifs** s'élèvent à 5,10 M€, en hausse de 1,90 M€, liée principalement à la convention de gestion de MEECAM sur une année pleine contre un trimestre en 2022 (1,60 M€).

**Les charges indirectes** s'établissent à 223,70 M€, en progression de 7,60 M€, soit 23,3 % des produits nets, sous l'effet de la progression de la masse salariale qui se traduit par une hausse des refacturations du personnel mis à disposition et des prestations fournies par les GIE en contrepartie.

**L'excédent brut d'exploitation** ressort à 449,90 M€, en hausse de 13,80 M€ et représente 46,8 % des produits nets.

**Après prise en compte des dotations aux amortissements (326,20 M€), le résultat brut d'exploitation** atteint 118,90 M€, en hausse de 3,00 M€.

**Le résultat financier** baisse de 57,90 M€ pour s'établir à -174,80 M€, sous l'effet conjugué d'une augmentation des frais financiers avec la hausse des taux d'emprunts, essentiellement du Livret A avec un taux moyen de 2,93 % en 2023 contre 1,4 % en 2022, et des taux de financement à court terme générant au total près de 120 M€ de charges supplémentaires et volumes contrebalancés partiellement par une baisse du coût des couvertures et progression des produits financiers (gain relatif de 58 M€).

L'activité de vente dégage un résultat de 95,70 M€, en diminution de 3,90 M€ par rapport à 2022.

Le résultat exceptionnel diminue de 18,70 M€ après une année 2022 marquée par une reprise exceptionnelle de subvention suite à l'apport partiel d'actif à MEECAM (23,70 M€).

Le résultat lié aux démolitions s'établit à -14,20 M€, en retrait de 0,60 M€.

La participation des salariés atteint 6,80 M€ en 2023, en baisse de 9,20 M€, sous l'effet de la diminution des résultats du groupe.

**Le résultat net** s'élève ainsi à 40,60 M€) ■

# 3 - CDC Habitat social

## 2 - BILAN

BILAN EN M€	RÉEL 2022	RÉEL 2023	ÉCART 2023/2022
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations locatives	10 730	11 034	305
En cours réhabilitation et construction	1 290	1 196	-94
Total immobilisations locatives	12 019	12 230	211
Immobilisations administratives	38	38	0
Immobilisations financières	108	112	4
Actif Immobilisé	12 165	12 379	214
Trésorerie	735	580	-155
Stocks et créances exploitation	603	790	188
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 503</b>	<b>13 750</b>	<b>247</b>

PASSIF			
Situation nette	3 325	3 424	100
Résultat de l'exercice	110	41	-69
Subventions	1 177	1 187	11
Provisions réglementées	0	0	0
Capitaux propres	4 611	4 652	41
Provisions pour risques et charges	100	119	19
Dettes financières MLT	8 210	8 410	200
Autres dettes	547	509	-38
PCA renouvellement conventions	35	59	24
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>13 503</b>	<b>13 750</b>	<b>247</b>

Dette nette	7 475	7 830
Dette nette / Produits nets	8,2	8,1
Dette nette / Immos locatives	0,7	0,7
Dette nette / Capitaux propres	1,6	1,7
ROE	2,4 %	0,9 %
LTV	38,1 %	39,0 %
Trésorerie / Produits nets (en mois de produits nets)	9,6	7,2
EBE / Produits nets	47,6 %	46,8 %
Annuités	424,1	388,0
Annuités / Produits nets en %	46,3 %	40,4 %
Spread (EBE / PN - annuités / PN)	1,3 %	6,4 %

Le total du bilan s'accroît de 247 M€ sur l'exercice, soit +1,8 % ■

## 3 - CDC Habitat social

### À l'actif

- La hausse des **immobilisations locatives** de 211 M€ provient :
  - des investissements de travaux, constructions neuves et acquisitions pour + 624 M€ ;
  - des dotations aux amortissements pour -377 M€ ;
  - des cessions de logements pour -36 M€.
- **La trésorerie** de CDC Habitat social s'élève à 580 M€ à fin 2023, en baisse de 155 M€ par rapport à 2022.
- **Les stocks et créances d'exploitation** augmentent de 188 M€ et atteignent 790 M€.

### Au passif

- **Les capitaux propres sont en hausse de 41 M€** pour atteindre 4 652 M€ sous l'effet :
  - du résultat 2023 de CDC Habitat social +41 M€ ;
  - de la variation des subventions de +11 M€ ;
  - du versement de dividendes de -11 M€.
- **Les dettes financières** s'élèvent à 8 410 M€ et augmentent de 200 M€ essentiellement sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts pour 446 M€ et de l'augmentation des intérêts courus non échus de 37 M€, minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 284 M€.
- **Les autres dettes baissent de 38 M€** ■

## 3 - CDC Habitat social

### 3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

<b>AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON EN M€</b>	<b>RÉEL 2022</b>	<b>RÉEL 2023</b>	<b>ÉCART 2023/2022</b>
CAF	323	297	-26
Remboursement en K (hors aménagement)	-301	-264	36
Fonds propres investis dans les travaux	-48	-52	-3
Autofinancement d'exploitation	-26	-20	7
Trésorerie de cessions	108	129	21
Fonds propres investis dans le développement	-145	-120	26
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-1	-9	-8
Frais d'acquisition	0	0	0
Autres remboursements anticipés	-40	-20	20
Prises de participations	-2	-3	-1
Dividendes	-3	-10	-7
Autofinancement net	-110	-53	57
Augmentation de capital en numéraire	117	0	-117
Avances en compte courant	-2	-1	1
<b>Autofinancement net après prise en compte des apports haut de bilan et avant constitution de réserves</b>	<b>5</b>	<b>-53</b>	<b>-59</b>

Les différentes opérations réalisées en 2023 ont généré un besoin d'autofinancement de 53 M€ contre un excédent de 5 M€ en 2022. Divers éléments expliquent cette évolution par rapport à 2022 :

- l'augmentation de capital de 117 M€ réalisée en 2022;
- une CAF en retrait de 26 M€ (dont +13,80 M€ sur l'EBE, -57,90 M€ sur le résultat financier et +9,20 M€ sur la participation);
- une hausse des investissements de structure (8 M€ dont 6,20 M€ liés à la vectorisation des plans);
- une baisse des remboursements de capital en lien avec le mécanisme de révisabilité qui permet d'atténuer la hausse du livret A sur les charges d'intérêt (36 M€);
- des fonds propres investis dans les travaux en retrait de 26 M€, en raison de la diminution des livraisons;
- une baisse de la trésorerie de cession de 21 M€ suite un recul du nombre de ventes;
- des remboursements anticipés (hors ventes) en diminution de 20 M€. L'année 2022 avait été marquée par des remboursements d'emprunts en surfinancement et des remboursements anticipés dans le cadre de la négociation de la dette.

Les besoins de fonds propres générés par les travaux restent stables par rapport à 2022 ■

**4**

**SIDOM**

## 4 - SIDOM

### À noter

Le périmètre des SIDOM a évolué en 2023 avec l'acquisition de 32,91% des parts de la SEMAC en septembre. À des fins de comparaisons, les états

financiers sont présentés hors et y compris SEMAC et les analyses sont réalisées à périmètre constant hors SEMAC ■

## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)	RÉEL	HORS	ÉCART	ÉCART	Y COMPRIS
	2022	SEMAC			
			2023/2022	2023/2022	2023
			(EN M€)	(EN %)	
Produits locatifs *	485,8	506,1	20,2	4,2 %	534,1
Maintenance	-50,1	-50,9	-0,8	1,6 %	-53,6
Masse salariale de proximité non récupérable	-5,4	-7,8	-2,4	44,6 %	-8,0
Taxes sur immeubles locatifs	-48,0	-53,4	-5,4	11,2 %	-54,4
Autres coûts directs	-11,6	-13,1	-1,4	12,4 %	-13,4
Coûts directs	-115,0	-125,1	-10,1	8,7 %	-129,3
<b>MARGE SUR COÛTS DIRECTS</b>	<b>370,8</b>	<b>381,0</b>	<b>10,2</b>	<b>2,7 %</b>	<b>404,8</b>
Produits hors locatifs *	3,9	2,9	-1,0	-26,5 %	3,1
Charges de personnel admin. nettes de refacturation	-69,1	-71,0	-1,9	2,8 %	-75,8
Taxes et cotisations	-6,1	-6,0	0,2	-3,0 %	-6,4
Autres coûts indirects nets de refacturation	-14,6	-15,2	-0,6	4,3 %	-14,7
GlE supports et territoriaux	-23,1	-28,3	-5,2	22,3 %	-29,2
Charges indirectes	-113,0	-120,5	-7,5	6,6 %	-126,1
<b>EBE</b>	<b>261,7</b>	<b>263,3</b>	<b>1,6</b>	<b>0,6 %</b>	<b>281,8</b>
DAP nettes de subventions	-176,2	-186,0	-9,8	5,6 %	-193,2
Écart GEP PGE	-1,9	-0,3	1,6	-83,4 %	-0,5
<b>RBE</b>	<b>83,6</b>	<b>77,0</b>	<b>-6,6</b>	<b>-7,9 %</b>	<b>88,0</b>
Charges financières	-57,0	-103,9	-46,9	82,1 %	-113,5
Produits financiers	7,5	12,7	5,1	68,3 %	13,0
Résultat financier	-49,5	-91,2	-41,7	84,2 %	-100,5
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0		0,0
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>34,1</b>	<b>-14,2</b>	<b>-48,3</b>	<b>-141,7 %</b>	<b>-12,5</b>
PVC nettes	15,5	16,7	1,2	7,8 %	17,9
Autres exceptionnels	4,4	4,1	-0,3	-7,4 %	4,6
Démolition ANRU et hors ANRU	1,2	1,5	0,3	25,5 %	1,5
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>55,1</b>	<b>8,0</b>	<b>-47,1</b>	<b>-85,4 %</b>	<b>11,6</b>
Participation salariés	-6,4	-2,5	3,9	-61,4 %	-2,6
Impôt sur les sociétés	-1,2	-0,6	0,6	-49,4 %	-0,6
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>47,6</b>	<b>5,0</b>	<b>-42,6</b>	<b>-89,5 %</b>	<b>8,3</b>

\* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

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

## 4 - SIDOM

**Les produits locatifs nets** hors SEMAC augmentent de 19,20 M€ entre 2022 et 2023, principalement portés par l'accroissement des loyers de 18 M€ en lien avec les livraisons 2022 et 2023 et l'indexation des loyers, plafonnée à 2,5 % pour les DOM-TOM

**L'EBE** 2023 hors SEMAC s'établit à 263,30 M€, en augmentation de 1,60 M€ par rapport à 2022. Le ratio d'EBE/produits nets s'élève à 51,7 % (vs 53,4 % en 2022) et à 52,5 % avec la SEMAC.

L'EBE est impacté par la hausse des **coûts de gestion** (charges de personnel de proximité et administratif, des autres coûts directs et indirects et des GIE) de 11,60 M€, mais aussi des **taxes foncières** de 5,40 M€. La hausse des taxes foncières représente 11,2 % en lien principalement avec la hausse des valeurs locatives de 7,1 % et les hausses supplémentaires votées par les communes. À cela s'ajoutent les fins d'exonérations.

**Le résultat brut d'exploitation** hors SEMAC s'établit à 77 M€ avec une hausse des dotations aux amortissements nettes de subventions de 9,80 M€ liée aux mises en service de logements neufs, travaux de réhabilitation et renouvellement de composants.

**Le résultat financier** se dégrade de 41,70 M€ par rapport à 2022 en raison principalement de l'augmentation du taux du livret A (taux moyen de 2,93 % en 2023 contre 1,4 % en 2022).

Le niveau des **plus-values sur ventes** est de 16,70 M€, en légère augmentation (+1,20 M€) par rapport à 2022.

La diminution du **montant de la participation** de 3,90 M€ par rapport à 2022 vient de la baisse du niveau de résultat groupe.

Enfin, **le résultat net** hors SEMAC s'élève en 2023 à 5 M€, contre 47,60 M€ en 2022. Le résultat net de 3,30 M€ réalisé par la SEMAC porte le résultat agrégé des 9 SIDOM à 8,30 M€ ■

# 4 - SIDOM

## 2 - BILAN

Le total du bilan hors SEMAC s'accroît de 223,40 M€ sur l'exercice pour atteindre 7 945 M€. A cela s'ajoute le total bilan de la SEMAC d'un montant de 635 M€ comme l'illustre le tableau ci-dessous :

BILAN EN M€	RÉEL	HORS SEMAC	ÉCART	Y COMPRIS
	2022	RÉEL 2023		2023/2022
<b>ACTIF</b>				
Terrains	678	741	63,4	788
Immobilisations locatives	5 057,3	5 053,4	-3,9	5 488,0
En cours réhabilitation et construction	813,1	987,5	174,4	1 064,7
Total immobilisations locatives	6 547,9	6 781,8	233,9	7 341,0
Immobilisations administratives	38,1	39,8	1,7	42,7
Immobilisations financières	9,7	10,1	0,4	10,7
Actif immobilisé	6 595,7	6 831,7	236,0	7 394,4
Trésorerie	257,2	214,3	-42,9	231,1
Stock	145,6	135,8	-9,7	141,2
Subventions à recevoir	540,7	562,0	21,3	595,2
Créances exploitation	182,6	201,4	18,7	218,7
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 721,8</b>	<b>7 945,2</b>	<b>223,4</b>	<b>8 580,7</b>
<b>PASSIF</b>				
Situation nette	753,1	796,2	43,1	836,9
Résultat de l'exercice	47,6	5,0	-42,6	8,3
Subventions	2 020,0	2 080,5	60,5	2 268,8
Capitaux propres	2 820,7	2 881,7	61,0	3 114,1
Provisions pour risques et charges	107,4	106,8	-0,6	110,5
Dettes financières MLT	4 435,4	4 543,4	108,0	4 925,0
Autres dettes	304,9	364,5	59,6	377,6
PCA renouvellement conventions	53,4	48,9	-4,5	53,5
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7 721,8</b>	<b>7 945,2</b>	<b>223,4</b>	<b>8 580,7</b>

## 4 - SIDOM

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

- les livraisons de la période, soit 1778 logements neufs, 59 foyers, 30 commerces et 1840 acquisitions (correspond principalement à l'acquisition du patrimoine de Pointe-à-Pitre à la SIG) pour un montant de 351,20 M€;
- les travaux d'investissement sur le parc pour un montant total de 79 M€;
- des immobilisations en cours qui augmentent de 174 M€.

**La trésorerie** atteint 214,30 M€ à fin 2023 (-42,90 M€ versus 2022), et 231,10 M€ en incluant la SEMAC (soit 5,2 mois de produits nets).

**Les subventions** à recevoir hors SEMAC s'élèvent à 562 M€, en hausse de 21,30 M€ par rapport à 2022 du fait du nombre important d'OS lancés en 2023 subventionnés à hauteur de 39 % pour les constructions neuves et 14 % pour les travaux.

**La dette** s'élève à 4,5 Md€ à fin 2023. Les mouvements de l'année sont les suivants :

- 265 M€ liés aux nouveaux emprunts dont 80 M€ d'emprunts PIV (avec différé de paiement de 4 ou 15 ans) au titre des constructions neuves, acquisitions et travaux d'investissement;
- 153 M€ de remboursements d'échéances;
- 27 M€ de remboursements anticipés en lien notamment à un réaménagement de la dette à la SIDR et à des ventes à la SEMADER.

À noter l'impact de l'intégration de la SEMAC sur le total des dettes financières qui représente 375 M€ ■

BILAN EN M€	HORS SEMAC		ÉCART 2023/2022	Y COMPRIS SEMAC
	RÉEL 2022	RÉEL 2023		RÉEL 2023
Dettes nettes	4 178	4 329	151	4 694
Dettes nettes / Produits nets	8,5	8,5	0,0	8,7
Dettes nettes / Immos locatives	63,8 %	63,8 %	0,0 %	63,9 %
Dettes nettes / Capitaux propres	1,5	1,5	0,0	1,5
ROE	1,7 %	0,2 %	-1,5 %	0,3 %
Trésorerie / Produits nets (en mois de produits nets)	6,3	5,1	-1,2	5,2

**Les ratios de dette nette sur produits nets** et sur capitaux propres (hors SEMAC) sont stables par rapport à 2022

**Le ROE** est en baisse de -1,5 % du fait de la forte baisse du résultat net en 2023.

**Le ratio de trésorerie sur produits nets** est en baisse de 1,2 mois par rapport à 2022 et s'établit à un niveau satisfaisant de 5,1 mois hors SEMAC.

L'intégration de la SEMAC dans le périmètre des SIDOM impacte à la marge les ratios, hausse de 0,2 point du ratio de dette nette sur produits nets et amélioration du ratio de trésorerie sur produits nets de 0,1 point ■

## 3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON EN M€	HORS SEMAC		ÉCART 2023/2022	Y COMPRIS SEMAC
	RÉEL 2022	RÉEL 2023		RÉEL 2023
CAF	216,0	183,9	-32,0	194,3
Remboursement en K	-179,6	-155,2	24,3	-164,0
Autofinancement brut	36,4	28,7	-7,7	30,4
Fonds propres investis dans les réhabs / résid.	-8,7	-10,7	-2,0	-10,7
Fonds propres investis dans les composants	-39,8	-31,7	8,0	-33,8
Autofinancement d'exploitation	-12,0	-13,7	-1,7	-14,1
Trésorerie de cessions	33,7	24,2	-9,5	24,2
FP investis dans le développement	-4,6	-18,2	-13,6	-18,2
FP investis dans les investissements de structure	-2,8	-2,2	0,6	-2,2
Autres remboursements	-7,6	-4,6	3,0	-4,6
Prises de participations	0,0	0,0	0,0	0,0
Dividendes	0,0	0,0	0,0	0,0
Autofinancement net	6,6	-14,5	-21,1	-14,9
Avances en compte courant	0,0	0,0	0,0	0,0
Augmentation de capital en numéraire	0,0	0,0	0,0	4,0
<b>Autofinancement net après apports haut de bilan</b>	<b>6,6</b>	<b>-14,5</b>	<b>-21,1</b>	<b>-10,9</b>

L'autofinancement net s'établit à -14,50 M€ en 2023 (SEMAM exclue), en baisse de 21,10 M€ par rapport à 2022.

La baisse de l'autofinancement net par rapport à 2022 s'explique principalement par la diminution de la CAF (-32 M€), contrebalancée partiellement par des remboursements en capital moindres (24 M€). À cela s'ajoute la hausse des fonds propres investis dans le développement de 13,60 M€, notamment à la SIG du fait de l'acquisition du patrimoine Pointe-à-Pitre.

La trésorerie de cession est en retrait de 9,50 M€ par rapport à 2022 qui s'explique par un nombre de ventes plus faible en 2023 et une cession de terrain significative à la SIGUY en 2022.

L'intégration de la SEMAM a un impact positif sur l'autofinancement net de +3,60 M€ ■

5

**Maisons  
& Cités**

# 5 - Maisons & Cités

## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)	RÉEL 2022	RÉEL 2023	ÉCART 2023/2022
Produits locatifs *	292,0	306,6	14,5
Maintenance	-35,2	-35,7	-0,5
Masse salariale de proximité non récupérable	0,0	0,0	0,0
Taxes sur immeubles locatifs	-24,8	-25,8	-1,1
Autres coûts directs	-5,9	-8,1	-2,2
Coûts directs	-65,8	-69,7	-3,8
<b>MARGE SUR COÛTS DIRECTS</b>	<b>226,2</b>	<b>236,9</b>	<b>10,7</b>
Produits hors locatifs *	0,1	0,1	0,0
Charges de personnel administratif nettes de refacturation	-53,9	-56,4	-2,5
Taxes et cotisations	-4,3	-4,1	0,2
Autres coûts indirects	-15,3	-19,0	-3,6
Autres refacturations internes de frais	6,6	8,2	1,6
Autres coûts indirects nets de refacturation	-8,8	-10,8	-2,0
GIE supports et territoriaux	-0,2	-0,3	0,0
Charges indirectes	-67,2	-71,6	-4,4
<b>EBE</b>	<b>159,2</b>	<b>165,4</b>	<b>6,3</b>
DAP nettes de subventions	-130,8	-131,5	-0,7
Écart GEP PGE	0,0	0,0	0,0
<b>RBE</b>	<b>28,4</b>	<b>34,0</b>	<b>5,6</b>
Charges financières	-28,2	-51,0	-22,8
Produits financiers	6,2	13,0	6,9
Résultat financier	-22,1	-38,0	-15,9
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>6,3</b>	<b>-4,0</b>	<b>-10,3</b>
PVC nettes	13,9	16,4	2,6
Autres exceptionnels	11,1	16,1	5,1
Démolition ANRU et hors ANRU	-5,7	-18,5	-12,7
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔT</b>	<b>25,5</b>	<b>10,1</b>	<b>-15,4</b>
Participation Salariés	0,0	0,0	0,0
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>25,5</b>	<b>10,1</b>	<b>-15,4</b>

\* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs  
Produits locatifs = Loyers + RLS + charges opérationnelles + pertes/créances + pertes/charges récupérables

Maintenance / Produits nets	12,0 %	11,6 %	-0,4 %
Frais généraux nets / Produits nets	21,5 %	22,0 %	0,5 %
Coûts de gestion / Produits nets	23,5 %	24,6 %	1,1 %
Plus-values de cessions / Résultat net	54,4 %	163,1 %	108,6 %
ICR (EBE / Charges financières)	5,64	3,24	-2,40
EBE / Produits nets	54,5 %	53,9 %	-0,5 %

## 5 - Maisons & Cités

**Le résultat** 2023 s'établit à 10,10 M€, en baisse de 15,40 M€ par rapport à 2022, sous l'effet du poids des charges financières et des coûts de démolition.

**Les produits locatifs** s'établissent à 306,60 M€ et sont en hausse de 14,50 M€ suite à l'augmentation des loyers (évolution de l'IRL et livraisons réalisées) ainsi qu'à l'impact favorable des pertes sur charges récupérables.

**Les dépenses de maintenance** sont en légère hausse de 0,50 M€ par rapport au réel 2022.

Le taux de maintenance/produits nets s'établit à 11,6 %

**Les autres coûts directs** augmentent de 2,20 M€ faisant suite à la hausse des assurances « dommages ouvrages » de 1,80 M€ et des honoraires techniques en lien avec la campagne de diagnostic de performance énergétique (DPE).

**Les charges indirectes** augmentent de 4,40 M€ sous l'effet de la hausse des charges de personnel de 2,50 M€ (impact des négociations annuelles et mise en place du projet « Réussissons ensemble » visant à atteindre les objectifs de livraisons) et de l'augmentation des coûts de location des bâtiments administratifs de 1,90 M€ suite au passage du nouveau siège en location.

**L'excédent brut d'exploitation** s'établit à 165,40 M€, en hausse de 6,30 M€ et le ratio EBE/produits nets s'élève à 53,9 % (contre 54,5 % en 2022).

Après impact des dotations aux amortissements nettes de subventions, qui sont stables par rapport à 2022, **le résultat brut d'exploitation** atteint 34 M€.

**Le résultat financier** est en diminution de 15,90 M€ sous l'effet de l'évolution du taux du livret A.

**Les plus-values de cessions** augmentent de 2,60 M€ suite à la hausse des plus-values sur la typologie des autres ventes (terrains diffus et ventes de bâtiments administratifs).

**Le résultat exceptionnel** 2023 est en hausse de 5,10 M€ ; les montants des dégrèvements d'impôts et de produits CEE évoluant favorablement.

Les dépenses liées aux **démolitions** sont en hausse de 12,70 M€ suite au provisionnement des frais relatifs aux démolitions de 2024 et 2025 ■

# 5 - Maisons & Cités

## 2 - BILAN

BILAN EN M€	RÉEL 2022	RÉEL 2023	ÉCART 2023/2022
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations locatives	2 512,6	2 443,7	-68,8
En cours réhabilitation et construction	234,6	517,0	282,4
Total immobilisations locatives	2 747,2	2 960,7	213,6
Immobilisations administratives	13,0	12,0	-1,0
Immobilisations financières	12,0	9,7	-2,3
Actif Immobilisé	2 772,2	2 982,5	210,3
<b>Trésorerie</b>	<b>360,6</b>	<b>439,2</b>	<b>78,6</b>
<b>Stocks et créances exploitation</b>	<b>141,3</b>	<b>185,7</b>	<b>44,4</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>3 274,1</b>	<b>3 607,4</b>	<b>333,3</b>
<b>PASSIF</b>			
Situation nette	940,3	893,9	-46,4
Résultat de l'exercice	25,5	10,1	-15,4
Subventions	351,4	366,6	15,3
Titres participatifs	25,0	25,0	0,0
Capitaux Propres	1 342,1	1 295,6	-46,6
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>10,5</b>	<b>23,6</b>	<b>13,1</b>
<b>Dettes financières MLT</b>	<b>1 839,3</b>	<b>2 197,3</b>	<b>358,1</b>
<b>Autres dettes</b>	<b>74,3</b>	<b>85,6</b>	<b>11,3</b>
<b>PCA renouvellement conventions</b>	<b>7,9</b>	<b>5,2</b>	<b>-2,7</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>3 274,1</b>	<b>3 607,3</b>	<b>333,2</b>
<b>Dettes</b>	<b>1 479</b>	<b>1 758</b>	<b>279</b>
Dettes / Produits nets	5,1	5,7	0,7
Dettes / Immos locatives	54 %	59 %	5,6 %
Dettes / Capitaux propres	1,1	1,4	0,3
ROE	1,9 %	0,8 %	-1,1 %
Trésorerie / Produits nets (en mois de produits nets)	14,8	17,2	2,4
Annuités / Produits nets en %	39,6 %	41,7 %	2,1 %
Spread (EBE / PN - annuités / PN)	14,8 %	12,2 %	-2,6 %

**Le total du bilan** augmente de 10 % sur l'exercice, soit 333,30 M€, pour s'établir à 3 607,30 M€.

**Les immobilisations locatives** sont en hausse de 213,60 M€ en raison de l'augmentation importante des encours sur les réhabilitations et les constructions neuves.

**La trésorerie** a augmenté de 78,60 M€ au cours de l'année 2023 faisant suite à la mise en place d'une avance en compte courant d'associé de 121,50 M€.

**Les capitaux propres** qui s'élèvent à 1 295,60 M€ sont en baisse de 46,60 M€, principalement en raison des flux capitalistiques réalisés au cours de l'exercice (réduction de capital assortie d'une mise à disposition de fonds via des prêts d'actionnaires à hauteur de 121 M€).

**Le ratio dette nette/produits nets** augmente de 0,7 et s'élève à 5,7. Le ratio dette nette/capitaux propres est en hausse de 0,3 et atteint 1,4 ■

## 5 - Maisons & Cités

### 3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

<b>AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON EN M€</b>	<b>RÉEL 2022</b>	<b>RÉEL 2023</b>	<b>ÉCART 2023/2022</b>
CAF	144,0	141,046	-2,9
Remboursement en K	-87,6	-98,2	-10,6
Autofinancement brut	56,4	42,9	-13,5
Fonds propres investis dans les travaux	-44,0	-61,6	-17,6
Autofinancement d'exploitation	12,4	-18,7	-31,1
Trésorerie de cessions	13,4	25,4457	12,1
FP investis dans le développement	-7,6	-21,298	-13,7
FP investis dans les investissements de structure	-0,3	-3,298	-3,0
Frais d'acquisitions	0,0	0,0	0,0
Autres remboursements	-5,2	0,0	5,2
Prises de participations	0,0	-4,527	-4,5
Dividendes	0,0	0,0	0,0
Autofinancement net	12,8	-22,4	-35,1
Apports ressources complémentaires	25,0	49,6	24,6
<b>Autofinancement net après apports haut de bilan</b>	<b>37,8</b>	<b>27,2</b>	<b>-10,5</b>

L'autofinancement net s'établit à -22,4 M€ à fin 2023, en baisse de 35,1 M€ par rapport à 2022 en raison d'une consommation plus importante de fonds propres sur les travaux, le développement et de la hausse des remboursements en capital.

Les apports en ressources complémentaires correspondent aux mouvements capitalistiques réalisés par ADESTIA en 2023. Les 25 M€ en 2022 étaient relatifs à des titres participatifs souscrits auprès de la Banque des Territoires.

L'autofinancement net après prise en compte des apports haut de bilan s'établit à 27,2 M€ à fin 2023, en baisse de 10,5 M€ par rapport à 2022 ■

6

**Adoma**

# 6 - Adoma

## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

	RÉEL 2022	RÉEL 2023	ÉCART 2023/2022 (EN M€)	ÉCART 2023/2022 (EN %)
<b>COMPTE DE RÉSULTAT (EN M€)</b>				
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	470,3	501,7	31,4	7 %
Production immobilisée	3,3	4,3	1,0	30 %
Subventions exploitation	29,8	27,8	-2,0	-7 %
Reprises / Subventions d'investissement	17,9	18,7	0,8	5 %
Certificats économie énergie (CEE)	1,1	1,2	0,1	7 %
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>522,4</b>	<b>553,7</b>	<b>31,3</b>	<b>6 %</b>
Chauffage et fluides	-67,2	-75,9	-8,7	13 %
Entretien courant (hors gros entretien)	-27,9	-28,6	-0,6	2 %
Hygiène & Propreté	-23,9	-27,9	-4,0	17 %
Gros entretien	-2,3	-2,4	-0,1	5 %
Loyers	-36,0	-36,2	-0,2	1 %
Gardiennage	-8,4	-7,9	0,5	-6 %
Autres charges d'exploitation	-42,8	-44,6	-1,8	4 %
Impôts et taxes	-24,5	-25,2	-0,7	3 %
Charges de personnel	-168,3	-180,0	-11,8	7 %
Dotations / Reprises amortissements et provisions	-87,5	-94,6	-7,1	8 %
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-488,8</b>	<b>-523,3</b>	<b>-34,4</b>	<b>7 %</b>
<b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>	<b>33,6</b>	<b>30,4</b>	<b>-3,1</b>	<b>-9 %</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-6,0</b>	<b>-10,0</b>	<b>-4,0</b>	<b>68 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>27,6</b>	<b>20,4</b>	<b>-7,2</b>	<b>-26 %</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-9,7</b>	<b>2,5</b>	<b>12,2</b>	<b>-125 %</b>
IS et participation	-14,3	-5,9	8,4	-59 %
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>3,6</b>	<b>17,0</b>	<b>13,4</b>	<b>374 %</b>

Chiffres d'affaires	470,3	501,7	31,4
Redevance et loyers (y compris redevances internes)	331,5	352	20,5
<b>Excédent brut d'exploitation (EBE)</b>	<b>102,3</b>	<b>104,1</b>	<b>1,8</b>
Taux EBE / CA	22 %	21 %	-1,0 %
Taux EBE / Redevances et loyers (y compris redevances internes)	31 %	30 %	-1,3 %

## 6 - Adoma

Par rapport à 2022, le **résultat net** augmente de 13,40 M€ et s'établit à 17 M€.

Le **résultat d'exploitation** est en baisse de 3,10 M€ (30,40 M€ en 2023 vs 33,60 M€ en 2022). Les principales variations portent sur :

- la hausse de 31,30 M€ des produits d'exploitation provenant essentiellement du chiffre d'affaires : impact de l'application de l'IRL 2023 sur les redevances externes, de la revalorisation des redevances internes de l'activité hébergement pour répercuter l'augmentation du prix des fluides et des nouvelles mises en services (année pleine livraisons des années 2022 et 2023) ;
- l'augmentation de 34,40 M€ des charges d'exploitation est composée de :
  - la hausse des charges de personnel de 11,80 M€ sous l'impact de revalorisation salariale (SEGUR et équivalent de la revalorisation SEGUR pour le personnel non éligible), et de l'augmentation de la provision pour congés payés pour les salariés présents (application d'une nouvelle jurisprudence sur les droits acquis lors des absences pour maladie, avec un effet rétroactif en 2020) ;
  - l'accroissement des charges de chauffage et de fluides de 8,70 M€ et de l'hygiène et la propreté de 4 M€ dus aux hausses du prix de l'énergie (notamment lors des renouvellements des contrats liés à l'hygiène et à la propreté) ainsi qu'aux travaux de sécurisation ;
  - l'évolution des dotations et reprises d'amortissements et provisions de 7,10 M€, en lien avec les livraisons de nouvelles opérations réalisées sur l'année ainsi que les investissements informatiques réalisés.
- la dégradation du résultat financier de 4 M€ sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts et de la hausse du Livret A, malgré un effet positif des couvertures et des produits financiers ;
- la progression du résultat exceptionnel de 12,20 M€ principalement en raison d'une aide exceptionnelle accordée par l'État pour atténuer le renchérissement du coût des fluides sur l'année 2022 ■

# 6 - Adoma

## 2 - BILAN

BILAN EN K€	RÉEL 2022	RÉEL 2023	ÉCART 2023/2022
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations locatives	2 065,3	2 203,1	137,8
Immobilisations locatives	2 065,3	2 203,1	137,8
<b>Trésorerie</b>	<b>196,8</b>	<b>219,7</b>	<b>22,9</b>
<b>Stock</b>	<b>0,0</b>		<b>0,0</b>
<b>Créances d'exploitation</b>	<b>87,9</b>	<b>90,2</b>	<b>2,3</b>
<b>Subventions à recevoir</b>	<b>135,5</b>	<b>137,9</b>	<b>2,5</b>
Actifs circulants	420,2	447,9	27,7
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 485,4</b>	<b>2 650,9</b>	<b>165,5</b>
<b>PASSIF</b>			
Situation nette	515,9	519,5	3,6
Résultat de l'exercice	3,6	17,0	13,4
Subventions d'investissement	592,0	618,2	26,2
Autres	0,1	0,1	0,0
Capitaux propres	1 111,6	1 154,8	43,2
Provisions pour gros entretien	7,0	6,8	-0,2
Autres provisions	40,1	39,5	-0,7
Provisions	47,1	46,2	-0,8
Emprunts (KRD)	1 102,1	1 204,6	102,5
Passifs non courants	1 102,1	1 204,6	102,5
<b>Dettes financières courantes</b>	<b>35,3</b>	<b>33,7</b>	<b>-1,6</b>
<b>Autres dettes courantes</b>	<b>183,7</b>	<b>204,6</b>	<b>20,9</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>5,7</b>	<b>7,0</b>	<b>1,3</b>
Passifs courants	224,7	245,3	20,6
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 485,4</b>	<b>2 650,9</b>	<b>165,5</b>
<b>Endettement net</b>	<b>905,3</b>	<b>984,9</b>	<b>79,6</b>
<i>Capitaux propres (hors subventions) (1)</i>	<i>519,6</i>	<i>536,6</i>	<i>17,0</i>
<i>Avances actionnaires (2)</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Capitaux permanents (1) + (2)	519,6	536,6	17,0
Dette nette / Capitaux permanents	1,7	1,8	0,1
Dette nette / Chiffre d'affaires	1,9	2,0	0,0
Dette nette / Redevances et loyers (y compris redevances internes)	2,7	2,8	0,1

Le total bilan s'établit à 2 650,90 M€, en augmentation de 165,50 M€ par rapport à 2022.

La dette nette progresse de 79,60 M€ sous l'effet de mobilisations d'emprunts de +102,50 M€ en partie compensée par la hausse de la trésorerie de 22,90 M€, qui s'établit à 219,70 M€ en 2023.

Les capitaux propres (hors subventions d'investissement) représentent 20 % du total du bilan en 2023, ratio qui reste dans la lignée de celui de 2022 (21 %), de même que les ratios de dettes qui restent stables par rapport à 2022 ■

## 3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

<b>AUTOFINANCEMENT À LA LIVRAISON EN M€</b>	<b>RÉEL 2022</b>	<b>RÉEL 2023</b>	<b>ÉCART 2023/2022</b>
CAF	86,7	107,4	20,6
Remboursement en K	-39,9	-41,8	-1,9
<b>Autofinancement brut</b>	<b>46,8</b>	<b>65,6</b>	<b>18,8</b>
Fonds propres investis dans les composants (y compris mobilier)	-22,4	-15,9	6,4
<b>Autofinancement d'exploitation</b>	<b>24,5</b>	<b>49,7</b>	<b>25,2</b>
Trésorerie de cessions	4,6	2,8	-1,8
FP investis dans le développement	-16,5	-18,3	-1,8
FP investis dans les investissements de structure	0,0	0,0	0,0
Frais d'acquisitions	0,0	0,0	0,0
Autres remboursements anticipés	-4,1	-0,8	3,3
Prises de participations	0,0	0,0	0,0
Dividendes	0,0	0,0	0,0
<b>Autofinancement net</b>	<b>8,5</b>	<b>33,3</b>	<b>24,8</b>
Apports ressources haut de bilan	0,0	0,0	0,0
<b>Autofinancement net après prise en compte des apports haut de bilan</b>	<b>8,5</b>	<b>33,3</b>	<b>24,8</b>

**L'autofinancement net** 2023 s'établit à 33,30 M€, en hausse de 24,80 M€ par rapport à 2022.

Les effets favorables de l'aide exceptionnelle accordée par l'État en 2023 pour 12,40 M€ et de la hausse des loyers contribuent à dégager une CAF supérieure à 2022 (+ 20,60 M€).

Les fonds propres investis dans les composants s'élèvent à 15,90 M€, en diminution de 6,40 M€ par rapport à l'année précédente, principalement liée à la modification du financement des travaux du Plan Stratégique Patrimoine (PSP).

En 2023, Adoma a ainsi pu augmenter les fonds propres investis dans le cadre des opérations de développement (+1,80 M€) ■

# 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)

