



Rapport Financier 2024



Sommaire

SYNTHÈSE GROUPE	3
PÔLE CONSOLIDÉ	12
CDC HABITAT SOCIAL	19
SIDOM	24
MAISONS & CITÉS	28
ADOMA	33



01

Synthèse Groupe



Contexte économique

L'année 2024 a été caractérisée par un contexte économique incertain renforcé par une instabilité politique qui a complexifié les conditions d'exploitation et d'investissement. Au niveau national, 263 000 logements ont été mis en chantier, ce qui représentent un plus bas historique. Toutefois, des signes d'amélioration apparaissent sur le second semestre avec :

- › un taux d'inflation annuel pour l'année de 2,0 %, en net recul par rapport à 2023 (hausse de 4,9 %) ;
- › des taux d'intérêts qui demeurent élevés mais en repli : le taux de refinancement de la BCE s'établit à 3,15 % en décembre 2024 contre un maximum de 4,50 % en septembre 2023.

Dans ce contexte, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa politique de soutien à ses locataires au travers d'actions comme le Fonds de Solidarité Énergie, dont les modalités de mobilisation ont été élargies. Par ailleurs, conformément aux dispositions de la Loi Pouvoir d'Achat, l'indice de révision des loyers (IRL) a été plafonné à 3,50 % jusqu'au premier trimestre 2024.

Activité de développement du Groupe

Face à la crise du logement, le groupe CDC Habitat avait lancé au printemps 2023 un plan de soutien à la production de logements ciblant la commande de 17 000 logements en VEFA (dont 12 000 logements intermédiaires et 5 000 logements sociaux). Une augmentation de capital de 650 M€ a été effectuée en juillet 2023 par la CDC, avec une libération de 162,5 M€ à la souscription et de 100 M€ sur 2024.

Fin 2024, 11 792 ordres de service (OS) du plan de soutien ont été lancés (dont 2 % en logement libre, 76 % en logement intermédiaire et 22 % en logement social) pour un investissement total de 3 Mds€ (dont 389 M€ sur CDC Habitat social) sur des opérations commandées dans le cadre de ce plan.

Par ailleurs, en 2024, l'activité de développement de CDC Habitat (pour compte propre et pour compte de tiers) et CDC Habitat social est restée dynamique et à un niveau comparable à celui de 2023, avec près de 17 500 précommandes de logements en VEFA, dont 60 % en logement intermédiaire et 40 % en logement social, soit l'équivalent d'un deuxième plan de soutien à la filière.

Par ailleurs, des opérations représentant près de 4 000 logements en maîtrise d'ouvrage directe ont été validées durant l'année (75 % en logement social). Ces opérations alimenteront la production à moyen terme du Groupe.

La production globale du Groupe a représenté, en 2024, 19 400 mises en chantier et 18 700 livraisons. Les investissements du Groupe ont représenté 4,7 Md€, dont 3,7 Md€ pour la production nouvelle.

Le Village des athlètes – JOP 2024

Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, CDC Habitat a agi en qualité d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public à la fois co-promoteur, constructeur et investisseur d'environ 1 500 logements sur le Village des athlètes (du logement social, intermédiaire, libre et résidences spécifiques étudiantes et handicap) soit 508 M€ TTC d'investissements dont 160 M€ HT au titre des sociétés de projet constituées.

Le Groupe intervient à la fois :

- › en maîtrise d'ouvrage directe de l'opération de construction d'une résidence étudiante sociale de 131 logements sur le site Supmeca (qui jouxte le lot E de la SCCV « Saint-Ouen Héritage »). Il s'agit du premier ouvrage livré sur le Village (inauguration de la résidence en avril 2023) ;
- › en tant que co-promoteur (avec Nexity/Eiffage sur le lot E et Icade/CDC sur le lot D) et investisseur à Saint-Ouen-sur-Seine ;
- › en tant qu'investisseur sur Universeine (logement intermédiaire/libre/résidence étudiante privée), sur L'Ile-Saint-Denis (logement social uniquement).

La mise à disposition des installations au CO-JOP 2024 a eu lieu le 1^{er} mars 2024. Au 1^{er} novembre 2024, la phase d'exclusivité attribuée au COJOP 2024 a pris fin et les ouvrages ont été restitués aux opérateurs pour initier la phase de réversibilité en vue de la réalisation de la phase Héritage. Les livraisons définitives interviendront entre l'automne 2025 et le début d'année 2026.

Engagements environnementaux

En 2022, CDC Habitat a décidé d'inscrire son activité dans la trajectoire 1,5°C de la Stratégie Nationale Bas Carbone. Ce défi repose sur une ambition 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 kgCO₂/m²/an à horizon 2030, soit une réduction de 29 % entre 2023 et 2030.

La consommation énergétique moyenne du parc de logement familial sur le périmètre CDC habitat – CDC Habitat Social – Sainte-Barbe a été ramenée de 229 kWh/m²/an en 2008 à 135 kWh/m²/an à fin 2024 (DPE - étiquette C en consommation énergétique), soit une réduction de 40 %, qui atteindra 65 % d'ici 2050. La valeur moyenne d'émission de GES calculée à fin 2024 est de 19,4 kgCO₂/m²/an.

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

Le Plan stratégie climat, engagé en 2023 et finalisé en 2024, se décline en 3 composantes :

- ▶ Plan bâtiment énergie (PBE) : plan d'action sur l'exploitation, la rénovation du parc et les modes d'énergie (éradication des passoires thermiques, rénover le patrimoine le plus énergivore et le plus émetteur en carbone, diversifier le mix énergétique, favoriser le recours aux énergies renouvelables, etc.) ;
- ▶ Plan fonctionnement interne responsable : plans d'actions pour décarboner les activités du Groupe par métier (numérique responsable, achats responsables, communication responsable, etc.) ;
- ▶ Plan d'adaptation au changement climatique : déploiement des diagnostics de performance résilience (DPR) sur la base de la cartographie d'exposition et de vulnérabilité du patrimoine aux aléas climatiques et mise en œuvre des travaux correctifs.

AMPERE Gestion

La conjoncture économique actuelle (incertitude des perspectives du marché à moyen terme et le coût élevé du financement) conduit les fonds gérés par AMPERE Gestion à conserver une position attentiste avec un ralentissement des investissements particulièrement marqué sur le marché du résidentiel géré (résidences étudiantes, seniors, co-living). Le fonds SOLINTER fait exception, suite à la décision de l'État de porter le capital du fonds à 1 Md€ par un abondement de 250 M€, dans le cadre des mesures de soutien au secteur de la construction/logement, ce qui a permis une relance de l'investissement sur 2024 portant sur environ 1 500 nouveaux logements et un volume prévisionnel de 1 650 logements sur 2025.

Le fonds MAIF, support d'assurance vie en unité de compte géré par AMPERE Gestion, a été constitué au premier semestre 2024. CDC Habitat assurera la gestion locative et patrimoniale des actifs immobiliers du fonds.

Les investissements du fonds porteront sur du logement libre et intermédiaire, ainsi que sur des résidences gérées et de co-living. La commercialisation devrait démarrer au 2^e trimestre 2025.

Réseau CDC Habitat Partenaires

En 2024, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social en concluant de nouveaux accords de partenariat. À fin 2024 et hors filiales dédiées, 41 partenariats étaient signés (dont 27 partenariats capitalistiques), avec des opérateurs représentant environ 330 000 logements, pour un engagement cumulé de 413 M€.

L'année 2024 a été marquée par les éléments suivants :

- ▶ Versailles Habitat a rejoint le réseau de CDC Habitat Partenaires : suite à un appel à manifestation d'intérêt lancé en juin 2023, le groupe CDC Habitat a été retenu par la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc pour accompagner le projet d'investissement de Versailles Grand Parc en réhabilitation et développement et la transformation de l'OPH de Versailles en société d'économie mixte (5 400 logements). La transformation de l'OPH en SEM est effective depuis le 31 décembre 2024, avec une participation de CDC Habitat.
- ▶ L'OFS de la Métropole de Montpellier auquel CDC Habitat social avait adhéré en 2023 a acté sa transformation en société coopérative d'intérêt collectif (précédemment sous statut associatif). CDC Habitat Social a accompagné ce projet d'évolution statutaire et participé à l'augmentation de capital à hauteur de 100 000 €. L'objectif de l'OFS de la Métropole de Montpellier est de produire 400 logements par an pendant 10 ans.
- ▶ Métropole Européenne de Lille : réponse à l'Appel à Manifestation d'Intérêt lancé en septembre 2024 pour envisager un projet d'évolution de son opérateur HLM, Lille Métropole Habitat (35 000 logements), afin de lui permettre de réaliser son programme d'investissement patrimonial et de renforcer sa politique de réhabilitation thermique.

Perspectives : l'offre de CDC Habitat avait été retenue dans le cadre de la consultation lancée par Habitat 77, OPH départemental de Seine-et-Marne gérant environ 20 000 logements, pour accompagner l'organisme dans un important programme de réhabilitations thermiques et dans sa transformation en SEM.

SIDOM

En décembre 2024, l'île de Mayotte a été durement touchée par le passage du cyclone Chido avec d'importants dégâts humains et matériels et dommages sur les services essentiels (coupures d'électricité, interruption de l'approvisionnement en eau potable et perturbations des réseaux de communication) sur un territoire déjà fragilisé avec un climat de tension sociale et d'insécurité. Le cyclone a eu un impact majeur sur le patrimoine de la SIM (3 007 logements à fin 2024) avec environ la moitié du patrimoine affecté.

L'année 2024 a également été marquée par le passage du cyclone BELAL sur l'île de la Réunion (janvier 2024) et plusieurs cyclones tropicaux aux Antilles ayant eu un impact sur le patrimoine mais également par une mobilisation sociale contre la vie chère à la Martinique.

En Guyane, le principe de la fusion de la SIGUY et la SIMKO a été acté par les conseils d'administration respectifs des deux sociétés au mois de juillet 2024.

D'une façon générale, les territoires d'Outre-Mer connaissent toujours des difficultés sur les chantiers en cours compte tenu de la hausse des coûts de construction, de défaillances d'entreprises et du contexte économique et social difficile générant une dégradation générale du taux d'impayés.

Maisons & Cités

Le programme de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine de Maisons & Cités, notamment dans le cadre de l'Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier (ERBM) bénéficiant de l'appui 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 2024.

Le rythme des travaux de réhabilitation initiés depuis 2018 dans le cadre du programme ERBM s'accélère dans le respect du plan à 10 ans. 3 772 OS ont ainsi été lancés en 2024 (dont 2 772 ERBM) pour un montant de 403,5 M€ (dont 307,0 M€ sur l'ERBM).

Adoma

L'année 2024 est marquée par la poursuite des travaux en lien avec le plan de modernisation et de réhabilitation des logements. La mise en œuvre de ce plan a une incidence sur le parc Adoma, et se traduit par la baisse du nombre de chambres au profit de logements autonomes (- 746 équivalents logements entre 2023 et 2024).

La mise en œuvre du plan d'actions issu des assises de la sécurité, ainsi que le déploiement de la marque Kamino d'Adoma, qui cible un public jeune, se sont poursuivis en 2024.

Copropriétés dégradées

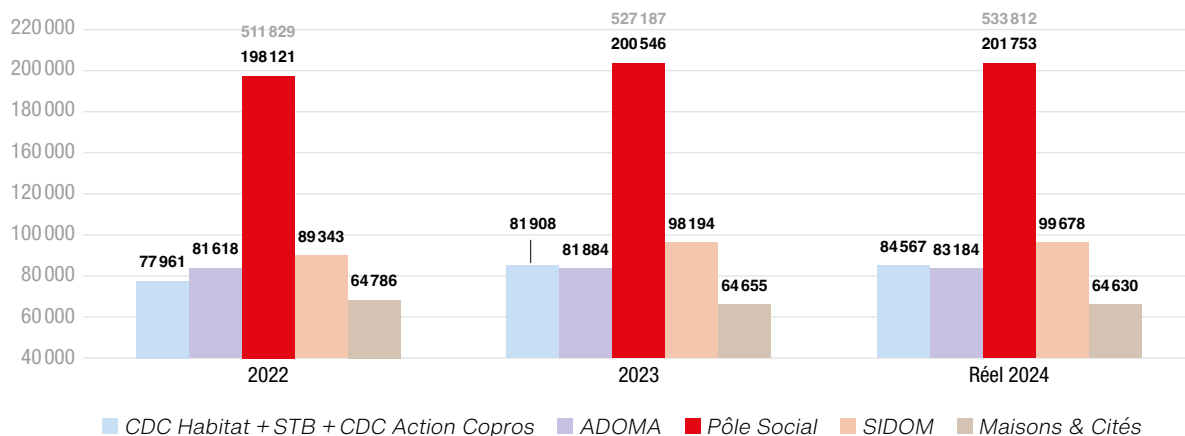
À fin 2024, 32 contrats ont été signés avec des collectivités locales par CDC Habitat social (conventions d'urgence principalement), par CDC Habitat Action Copropriétés (concessions d'aménagement) et par ACIF (concessions services et travaux) représentant un total de 2 215 logements à acquérir.

À date, les actions menées ont permis :

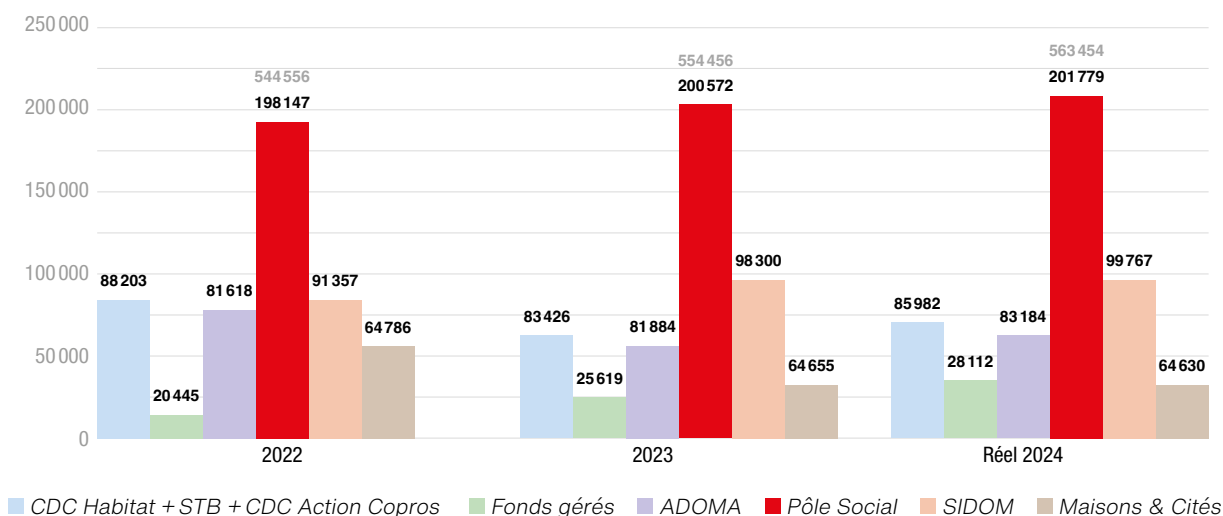
- › l'acquisition de 1 240 logements à fin décembre, dont 674 par CDC Habitat social et 565 par CDC Habitat Action Copropriétés ;
- › la conclusion d'un partenariat stratégique avec l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF) avec le lancement en activité d'une filiale commune (ACIF) en charge de projets de redressement et participation du Groupe à la mise en œuvre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) à Clichy et Grigny ;
- › le lancement de six concessions d'aménagement pour CDC Habitat Action Copropriétés : le recyclage des copropriétés Parc Corot à Marseille en partenariat avec Marseille Habitat et Urbanis, le recyclage des copropriétés Robespierre et Faucigny à Saint-Etienne-du-Rouvray, le recyclage de la copropriété Obélisque à Epinay-sur-Seine, le recyclage des 2 tours Plein Ciel à Mulhouse, le recyclage dans le centre ancien de Vichy ;
- › la mise en œuvre d'une concession de services et travaux avec ACIF à Argenteuil Val d'argent.

1 - AUGMENTATION DU PARC

Évolution du parc détenu (en nombre de logements)



Évolution du parc géré (en nombre de logements)



En 2024, le parc géré du groupe CDC Habitat augmente de 1,6 % à 563 454 logements sous l'effet des mouvements suivants :

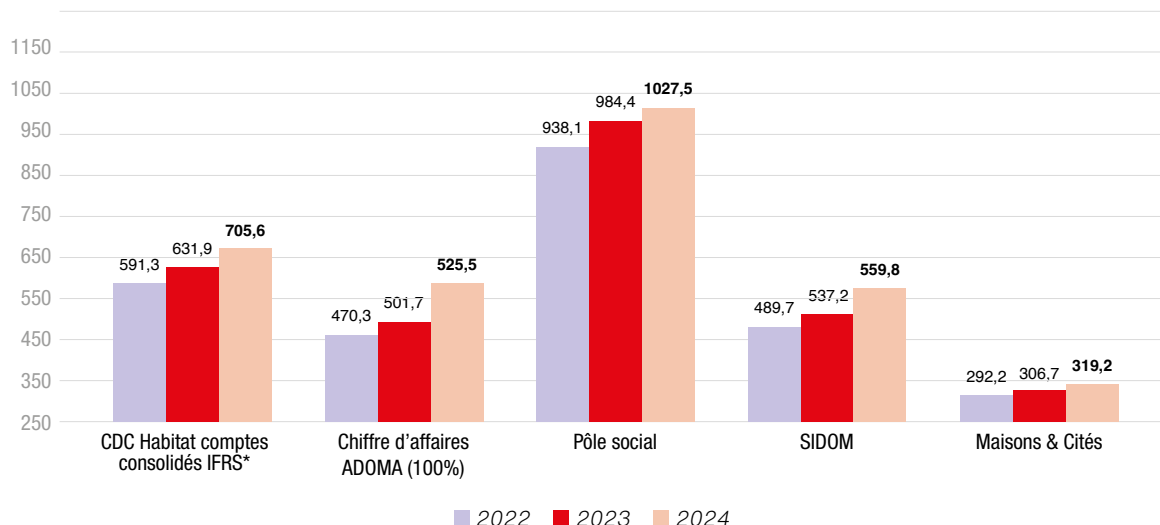
- › la livraison de 18 447 logements (dont 3 019 pour compte des fonds, non détenus, hors commerces et promotion),
- › la cession de 4 759 logements (hors promotion),
- › la démolition de 2 101 logements, essentiellement dans le parc d'Adoma (pour 890 logements),

- › une diminution de 999 logements, liée essentiellement à des fins de baux,
- › des mouvements divers de - 1 340 logements, principalement sous l'effet des restructurations de logements ou des foyers d'Adoma.

Le parc détenu s'établit à 533 812 logements, en progression de 1,3 % sur l'année.

2 - ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

Produits nets et chiffre d'affaires (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 5,9 % pour atteindre 3 137,6 M€ en 2024.
- › Sur **les comptes consolidés***, les produits nets s'établissent à 705,6 M€, en hausse de 11,7 % par rapport à 2023 **(+ 73,7 M€)** :
 - › Les revenus locatifs bruts sont en augmentation de 68,6 M€ sous l'effet notamment des livraisons 2023/2024 (+ 51,6 M€) et de l'amélioration de la vacance sur le parc constant (+ 14 M€), minorés par les ventes (- 5,8 M€).
 - › Les revenus des autres activités sont en hausse de 4,0 M€ et s'établissent à 55,1 M€, correspondant à la rémunération de l'activité de gestion pour compte de tiers.
 - › Les pertes sur charges récupérables évoluent favorablement (baisse de 1,1 M€).
- › Sur le **pôle social**, les produits nets s'établissent à 1 027,5 M€, en hausse par rapport à 2023 (+ 43,2 M€, + 4,4 %) du fait des effets combinés de :
 - › la hausse des loyers de + 50,2 M€ : parc constant + 34,1 M€ (+ 30,1 M€ d'indexation des loyers à 3,5 % et + 4,0 M€ d'amélioration de la vacance financière), livraisons + 20,4 M€, minorés de - 4,4 M€ d'impact des ventes réalisées et des démolitions,
 - › l'augmentation de la réduction du loyer de solidarité (RLS) entre 2023 et 2024 suivant la hausse des loyers (- 2,0 M€),
 - › l'augmentation des pertes sur créances (- 3,0 M€) et sur charges récupérables (- 0,3 M€),
 - › la stabilité des autres produits (- 0,2 M€).
- › **Adoma** dégage un chiffre d'affaires de 525,5 M€, en augmentation de 4,8 % (dont + 15,0 M€ sur les loyers nets).
- › Sur les **SIDOM**, les produits sont en hausse par rapport à l'année passée à 559,8 M€ contre 537,2 M€ (soit + 4,2 %), essentiellement liée à une progression des loyers de + 27,6 M€ (2,5 %).
- › **Maisons & Cités** génère 319,2 M€ de produits nets, en hausse par rapport à 2023 (+ 12,5 M€ soit + 4,1 %) sous l'effet de l'évolution des loyers de 13,4 M€.

*Le périmètre de consolidation du groupe CDC Habitat regroupe CDC Habitat, Sainte-Barbe, AMPERE Gestion et Adestia (consolidation en intégration globale) ainsi que ADOMA, FLI et le Fonds Lamartine (consolidation par mise en équivalence).

3 - EFFORT D'INVESTISSEMENT

Investissement en développement (en M€)	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2024	Cumul 2022/2024
CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés	1 132,6	2 063,2	1 677,9	5 804,3
Fonds gérés	340,7	262,6	542,1	1 067,3
ADOMA	210,8	231,9	233,1	697,0
Pôle Social	509,9	467,4	740,4	1 675,2
SIDOM	492,9	509,7	456,0	1 475,4
Maisons & Cités	103,5	33,1	74,6	140,8
Groupe CDC Habitat	2 790,4	3 568,0	3 724,1	10 082,5

Investissement en travaux sur le parc existant (en M€)	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2024	Cumul 2022/2024
CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés	72,4	92,0	98,8	282,9
ADOMA	40,7	55,7	41,0	152,4
Pôle Social	184,2	216,1	258,7	690,8
SIDOM	68,7	76,2	150,4	302,7
Maisons & Cités	277,5	353,3	456,8	1 163,3
Total Groupe CDC Habitat	643,4	793,2	1 005,6	2 442,2

Total Investissement A l'OS (en M€)	Réel 2022	Réel 2023	Réel 2024	Cumul 2022/2024
CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés	1 205,0	2 155,2	1 776,7	6 087,2
Fonds gérés	340,7	262,6	542,1	1 067,3
ADOMA	251,5	287,6	274,1	849,4
Pôle Social	694,1	638,5	999,0	2 366,0
SIDOM	561,6	585,8	606,4	1 778,1
Maisons & Cités	381,0	386,4	531,3	1 304,2
Total Groupe CDC Habitat	3 433,8	4 361,2	4 729,7	12 524,7

Au global, l'effort d'investissement du Groupe reste très important en 2024 avec plus de 4,7 Mds€ engagés dont plus de 3,7 Mds€ en développement et plus de 1,0 Md€ de travaux d'investissements sur le parc existant.

Sur les 3 dernières années, le Groupe a engagé près de 12,5 Mds€ d'investissements.

4 - INDICATEURS DE GESTION

Données opérationnelles 2024

(hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat)

	GROUPE	CDC Habitat comptes consolidé IFRS	CDC Habitat Social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Gestion locative						
Taux de vacance moyenne relouable	1,33%	1,72%	1,06%	1,12%	1,89%	0,78%
Rappel 2023	1,59%	2,44%	1,35%	1,16%	1,85%	0,70%
Taux de vacance moyenne relouable > 1mois	0,58%	0,76%	0,56%	nd	nd	0,32%
Rappel 2023	0,89%	1,41%	0,80%	nd	nd	0,31%
Taux d'impayés	2,3%	1,3%	1,4%	1,7%	4,4%	2,0%
Rappel 2023	1,9%	1,4%	1,3%	1,8%	3,3%	1,3%
Coûts de gestion (en % des produits nets)	28,6%	29,9%	28,2%	34,7%	27,1%	23,7%
Rappel 2023	28,5%	31,8%	27,4%	34,5%	26,3%	24,6%
Gestion patrimoniale						
Maintenance / en € par éq logement	584 €	661 €	556 €	495 €	638 €	595 €
Rappel 2023	559 €	642 €	552 €	503 €	550 €	558 €
Maintenance / en % des Produits nets	10,8%	8,4%	10,4%	16,0%	11,3%	11,9%
Rappel 2023	10,8%	8,9%	10,8%	16,6%	10,0%	11,6%
Taux d'activité réhabilitations / Résidentialisations	2,6%	3,1%	2,1%	0,7%	2,6%	5,8%
Rappel 2023	2,2%	3,0%	2,1%	1,0%	1,3%	4,6%

Données financières 2024

	GROUPE	CDC Habitat comptes consolidé IFRS	CDC Habitat Social + MEECAM	ADOMA	SIDOM	Maisons & Cités
Compte de résultat						
Produits nets ou CA (Adoma)	3 137,6	705,6	1 027,5	525,5	559,8	319,2
Rappel 2023	2 961,8	631,9	984,4	501,7	537,2	306,7
EBOC ou EBE / Produits nets*	46,6%	52,1%	47,2%	38,2%	50,2%	54,7%
Rappel 2023	44,8%	48,7%	47,3%	43,2%	52,5%	53,9%
PVC / EBOC ou EBE**	34,6%	58,2%	30,8%	0,7%	8,5%	12,8%
Rappel 2023	22,6%	55,6%	20,5%	-0,7%	6,4%	9,9%
Dette nette / produits nets	8,5	10,5	8,0	4,3	8,6	6,5
Rappel 2023	8,0	10,0	8,2	4,1	8,7	5,7
GEARING (Dette nette / Capitaux propres)	1,5	1,2	1,8	0,9	1,5	1,5
Rappel 2023	1,3	1,1	1,7	0,9	1,5	1,4
LTV (Loan To Value) ***	-	45,7%	40,3%	nc	nc	nc
Rappel 2023	-	41,9%	39,0%	nc	nc	nc
Annuités / Produits Nets	47,4%	64,9%	45,0%	23,6%	41,2%	46,0%
Rappel 2023	47,6%	65,0%	47,0%	21,0%	45,0%	41,7%

*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

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

- › La vacance à la relocation du Groupe s'établit à 1,33 % contre 1,59 % en 2023, soit - 0,16 point. La baisse est davantage marquée sur CDC Habitat et CDC Habitat social.
- › Le taux d'impayés est en hausse par rapport l'année dernière (2,3 %) et plus particulièrement dans les SIDOM.
- › Le ratio de coûts de gestion s'établit à 28,6 % des produits nets en moyenne sur le Groupe, avec d'importantes disparités entre entités en ce qui concerne la structure de coûts et de produits, en progression de 0,1 point par rapport à 2023 au global mais en retrait sur CDC Habitat et Maisons & Cités.
- › Les dépenses de maintenance représentent 10,8 % des produits nets du Groupe, et restent stables par rapport à l'année passée avec un plafond de 16,0 % chez ADOMA. En moyenne 584 €/logement ont été réalisés en 2024 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 46,6 % des produits nets à fin 2024, en progression, à l'exception de SIDOM et Adoma, sous l'effet d'une évolution moins rapide des charges (salaires, contrats d'entretien...) que des produits.
- › Le ratio de dette nette/produits nets est en hausse sur l'ensemble des entités du Groupe, hormis sur le pôle social et SIDOM en légère diminution.

02

Pôle consolidé



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

- › CDC Habitat, la SAS Sainte-Barbe, AMPERE Gestion 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.mise en équivalence.

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 (CDC), 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 (décembre 2024), Fitch a maintenu la notation moyenne et long terme de CDC Habitat au niveau AA-. Cela, associé à un profil de crédit intrinsèque (PCI) inchangé conduit à un alignement des notes de CDC Habitat avec celles de l'État.

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

1 - COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat consolidé plaquette IFRS (en M€)	Réel 2023	Réel 2024	Écart Réel 2024 / Réel 2023 (en M€)	Écart Réel 2024 / Réel 2023 %
Revenus locatifs bruts	589,1	657,7	68,6	11,6 %
Perte sur charges récupérables	-8,4	-7,2	1,1	-13,7 %
Loyers nets	580,8	650,5	69,7	12,0 %
Revenus des autres activités	51,1	55,1	4,0	7,8 %
Produits nets	631,8	705,6	73,7	11,7 %
Activité promotion	17,7	13,0	-4,7	-26,7 %
Cout des stocks	-16,9	-12,1	4,8	-28,6 %
Marge sur promotion	0,8	0,9	0,1	12,7 %
Achats consommés et Services extérieurs	-142,0	-149,6	-7,6	5,4 %
Maintenance	-51,7	-54,2	-2,5	4,9 %
Impôts, taxes et versements assimilés	-63,4	-64,3	-0,9	1,5 %
Charges de personnel, intéressement et participation	-59,5	-61,5	-2,0	3,3 %
Autres produits et charges des activités opérationnelles	-7,7	-8,4	-0,7	8,7 %
Total charges courantes	-324,3	-338,0	-13,7	4,2 %
Excédent brut opérationnel courant	308,3	368,5	60,1	19,5 %
Plus values de cessions sur immeubles de placement	171,4	214,4	43,0	25,1 %
Excédent brut opérationnel	479,7	582,9	103,2	21,5 %
Amortissements nets de subventions d'investissement et de provisions sur immobilisations	-218,1	-241,9	-23,8	10,9 %
Résultat opérationnel	261,6	341,0	79,4	30,3 %
Quote-part des mises en équivalence (entreprises associées) en opérationnel	10,5	1,3	-9,2	-87,5 %
Résultat opérationnel après qp des entreprises meq	272,1	342,3	70,2	25,8 %
Cout de l'endettement brut	-155,2	-205,6	-50,4	32,5 %
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	93,8	76,4	-17,4	-18,5 %
Variation de juste valeur des dérivés	-0,7	-0,4	0,3	-46,2 %
Cout de l'endettement net	-62,1	-129,6	-67,5	108,6 %
Variation de juste valeur des titres de placement	-9,8	7,1	16,9	-173,1 %
Résultat avant impôts	200,2	219,9	19,6	9,8 %
Charges d'impôts	-38,3	-31,8	6,5	-17,0 %
Résultat net	161,9	188,1	26,1	16,1 %
Part des minoritaires dans le résultat				
Résultat net part du groupe	161,9	188,1	26,1	16,1 %

EBOC (hors marge de promotion) / produits nets (loyers nets + revenus des autres activités)	48,7 %	52,1 %
PVC / RAI (hors impact des swaps)	85,3 %	97,4 %
PVC / Excédent brut opérationnel	35,7 %	36,8 %
PVC / EBOC	55,6 %	58,2 %
Interest cover ratio (ICR)	1,99	1,79

Le résultat consolidé 2024 s'établit à 188,1 M€, contre 161,9 M€ en 2023 (soit + 26,1 M€, + 16,1 %).

Les loyers nets (580,8 M€ en 2023) augmentent de 69,7 M€, dont 68,6 M€ sur les loyers, sous l'effet des livraisons sur l'exercice) et 1,1 M€ de pertes sur charges récupérables.

Les revenus des autres activités (51,1 M€ en 2023) progressent de 4,0 M€ essentiellement sur les Grands projets.

La marge sur promotion s'élève à 0,9 M€, stable par rapport à l'année passée (+ 0,1 M€).

Les charges d'exploitation s'établissent à 338,0 M€, en progression de + 13,7 M€. Cette variation s'explique principalement par :

- la hausse **des coûts des GIE** (4,3 M€) et des **charges de personnel, intéressement et participation** (2,0 M€), qui reflètent l'évolution des effectifs et la revalorisation de la masse salariale ;
- La hausse des **charges de maintenance** de 2,5 M€ ;
- Une augmentation de 2,7 M€ sur les **charges de copropriétés**, en cohérence avec l'augmentation du parc en copropriétés.

L'excédent brut opérationnel courant (EBOC) s'établit à 368,5 M€, contre 308,3 M€ en 2023 (soit + 60,2 M€). Hors marge de promotion, en 2024 l'EBOC représente 52,1 % des produits nets vs 48,7 % en 2023.

Les plus-values de cessions ressortent à 214.4 M€ contre 171,4 M€ en 2023 en progression de 43,0 M€ essentiellement sur les ventes en blocs. En 2024, 1 654 logements ont été cédés en bloc et 401 logements en lot.

Les amortissements nets de subventions d'investissement et de provisions sur immobilisations s'élèvent à 241,9 M€, en hausse de 23,8 M€, dont 27,1 M€ d'amortissements alignés avec les variations de parc sur l'année et 6,9 M€ de reprise de provision pour dépréciation d'actifs.

La quote-part des mises en équivalence (entreprises associées) s'élève à 1,3 M€ en 2024, en diminution de 9,2 M€ par rapport à 2023, essentiellement liée à l'évolution du résultat d'Adoma.

Le coût de l'endettement net est en hausse de 67,5 M€ dont 32,0 M€ de charges financement court terme et 18,2 M€ de charges financement long terme en lien avec l'activité de développement et le portage des opérations en cours de chantier.

La variation de juste valeur des titres de placement s'établit à 7,1 M€ en 2024 (+ 16,9 M€ vs.2023).

Le résultat avant impôts s'élève à 219,9 M€ contre 200,2 M€ en 2023 (+ 19,6 M€).

La charge d'impôt pèse 31,8 M€, en baisse de 6,5 M€ par rapport à 2023.

2 - BILAN

En M€	2022	2023	2024	Écart 2024/2023
ACTIF				
Immobilisations incorporelles	13,8	0,0	0,0	0,0
Immeubles de placement	25,9	58,0	57,6	-0,4
Immobilisations corporelles	7 995,7	9 248,0	10 594,2	1 346,2
Immobilisations locatives	8 035,5	9 306,0	10 651,8	1 345,8
Titres disponibles à la vente	1 218,2	1 331,0	1 361,3	30,3
Titres mis en équivalence	579,7	601,0	592,0	-9,0
Autres actifs financiers	215,7	289,0	290,1	1,1
Actifs d'impôts différés	0,3		0,0	0,0
Immobilisations financières	2 014,0	2 221,0	2 243,8	22,8
Actifs non courants	10 049,5	11 527,0	12 895,6	1 368,6
Trésorerie	1 768,0	1 317,0	1 113,5	-203,5
Stock	58,5	49,0	47,4	-1,6
Créances d'exploitation	271,2	773,0	693,6	-79,4
Actif circulant	2 097,8	2 139,0	1 854,5	-284,5
Actifs destinés à la vente	0,0	0,0		0,0
TOTAL ACTIF	12 147,3	13 666,0	14 750,1	1 084,1
PASSIF				
Capital social	2 303,3	2 953,0	2 953,3	0,3
Réserves	2 127,2	2 494,0	2 577,6	83,6
Résultat	394,7	162,0	188,1	26,1
Capitaux propres pdg	4 825,2	5 609,0	5 719,0	110,0
Intérêts minoritaires	0,0			0,0
Capitaux propres	4 825,2	5 609,0	5 719,0	110,0
Total provisions	37,2	41,0	43,9	2,9
Dettes financières non courantes	4 824,0	4 992,0	5 720,0	728,0
Autres passifs financiers non courants	310,1	348,0	374,3	26,3
Passifs d'impôts différés	43,2	38,0	38,4	0,4
Passifs non courants	5 177,3	5 378,0	6 132,7	754,7
Provisions courantes	12,1	12,0	12,3	0,3
Dettes financières courantes	1 594,5	2 217,0	2 345,6	128,6
Autres dettes courantes	500,1	409,0	496,6	87,6
Passifs courants	2 106,7	2 638,0	2 854,5	216,5
Passifs destinés à la vente				0,0
TOTAL PASSIF	12 147,3	13 666,0	14 750,1	1 084,1

Le total bilan atteint 14,7 Mds€ en 2024, en progression de +1,1 Mds€ par rapport à 2023.

Les actifs non courants progressent de 1 368,6 M€ (+11,9 %), dont 1 345,8 M€ sur les immobilisations locatives, sous l'effet :

- › Des livraisons et hausse des encours de +1 646 M€ ;
- › De -83 M€ de cessions ;
- › Des dotations aux amortissements pour -242 M€ ;
- › De la fusion de 4 SCI pour +22 M€ ;
- › De reprise de dépréciation d'actifs pour +3 M€

Les immobilisations financières augmentent de 22,8 M€ sous l'effet des prises de participation.

Les actifs courants diminuent de 284,5 M€, dont 203,5 M€ en trésorerie et 79,4 M€ sur les créances d'exploitation (-100 M€ de libération de capital en 2024 et +19 M€ de créances d'exploitation).

	2023	2024	Écart 2024/2023
Dettes financières nettes (M€)*	5 892	6 952	1 060
Gearing - dette nette / capitaux propres	1,1	1,2	0,2
Gearing hors impact des swaps	1,1	1,2	0,2
Dettes nettes/produits (données sociales)	10,0	10,5	0,5
Loan to value (LTV)	41,9%	45,6%	3,8%
Dette nette immobilière/EBO	12,05	11,77	-0,28

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

Au niveau du passif, les capitaux propres progressent de 110,0 M€ (+1,9%) pour atteindre 5 719,0 M€.

Les passifs non courants sont en hausse (+754,7 M€) en lien avec la progression des dettes financières non courantes de 728,0 M€ et la hausse de 26,3 M€ des autres passifs financiers non courants.

Les passifs courants augmentent de 216,3 M€ (soit +8,2 %), dont +128,6 M€ pour les dettes financières courantes qui s'établissent à 2 345,6 M€, et +87,4 M€ sur les autres dettes courantes.

Les dettes financières évoluent principalement sous l'effet de +1 069 M€ de mobilisations, et -232 M€ de remboursements.

POINT SUR LA DETTE

En décembre 2023, le Conseil de Surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 826 M€ de financements libres au titre de l'exercice 2024.

Le volume de financements libres finalement réalisé en 2024 est de 655 M€. Le taux moyen pondéré de cette nouvelle dette de 655 M€ ressort à 3,77 % pour une durée moyenne de 15 ans.

Ces financements ont été complétés par un crédit syndiqué de 250 M€ d'une durée de 3 ans.

72 M€ supplémentaires ont été levés sous d'autres formes (26 M€ d'emprunt bancaire pour Sainte Barbe et 46 M€ divers, essentiellement emprunts conventionnés).

Après couverture, le taux d'intérêt réel moyen de l'encours du pôle consolidé ressort à 2,30 % (en hausse de 18 bp sur un an sous l'effet des levées 2024).

Le gearing passe de 1,1 en 2023 à 1,2 en 2024 suivant l'évolution de la dette.

Le ratio de LTV global, intégrant la valorisation des titres de participation (y/c titres mis en équivalence), est en hausse à 45,6 %.

Le ratio de dette nette/EBO s'établit à 11,77 à fin 2024 (-0,28pt vs.2023).

3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

Autofinancement à la livraison en M€	Réel 2023	Réel 2024	Écart 2024/2023
CAF	223,6	229,1	5,5
Remboursement en capital	-244,1	-225,5	18,6
Dividendes encaissés/QP fonds détenus	8,6	7,6	-0,9
Encaissement dividendes FLI	6,4	1,6	-4,8
Encaissement dividendes VESTA	1,7	0,0	-1,7
Encaissement dividendes Lamartine	0,0	0,8	0,8
Encaissement dividendes Méditrine	0,0	0,5	0,5
Encaissement dividendes autres participations	0,5	10,5	10,0
Autofinancement Brut	-15,9	14,1	30,1
Fonds propres investis dans les réhabs / résid / démol (à la livraison)	-27,9	-22,5	5,5
Autofinancement d'exploitation	-43,9	-8,3	35,5
Trésorerie de cessions	272,4	291,2	18,7
Fonds propres investis dans le développement (à la livraison)	-621,5	-502,3	119,2
Fonds propres investis dans les grands projets	-11,0	-20,4	-9,4
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-36,6	-5,2	31,5
Autres remboursements anticipés	-14,6	-2,3	12,3
Autofinancement Net avant opérations de haut de bilan	-455,2	-247,4	207,8
Prises de participation	-183,8	-33,0	150,8
Dividendes distribués	0,0	-52,1	-52,1
Autofinancement net après opérations de haut de bilan et avant constitution de réserves et augmentation de capital	-639,0	-332,4	306,5
Augmentation de capital en numéraire	162,5	100,1	-62,4
Avances en compte courant accordées/remboursées par filiales	-60,9	16,0	76,9
Autofinancement net après opérations de haut de bilan et avant constitution de réserves	-537,4	-216,3	321,1

Les différentes opérations réalisées en 2024 ont généré un besoin de 216,3 M€ (contre un besoin de 537,4 M€ en 2023). Divers éléments expliquent cette évolution par rapport à 2023 :

- › Un besoin de financement du développement de 502,3 M€, en retrait de 119,2 M€, cohérent avec la diminution du nombre de logements livrés en 2024 (-3 324 logements) ;
- › Des prises de participation et des avances en compte courant en baisse de 228 M€ ;
- › Des dividendes distribués sur 2024 à hauteur de 52,1 M€ (vs. 0 en 2023) ;
- › Un versement en numéraire en 2024 de 100 M€ dans le cadre de l'augmentation de capital de 650 M€ souscrite par la CDC en 2023 pour financer le plan de soutien.

03

CDC Habitat social



1 - COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat en M€	Réel 2023	Réel 2024	Écarts 2024/2023	Écarts 2024/2023
Produits locatifs *	956,4	1 001,1	44,7	5%
Maintenance	-103,7	-104,9	-1,2	1%
Masse salariale de proximité non récupérable	-30,3	-28,8	1,6	-5%
Taxes sur Immeubles Locatifs	-121,1	-125,8	-4,7	4%
Autres coûts directs	-32,7	-40,1	-7,4	22%
Coûts directs	-287,9	-299,5	-11,7	4%
Marge sur coûts directs	668,5	701,5	33,0	5%
Produits hors locatifs *	5,1	3,7	-1,3	-26%
Charges de personnel admin nettes de refacturation	-46,6	-48,8	-2,2	5%
Taxes et cotisations	-20,3	-19,8	0,6	-3%
Autres coûts indirects nets de refacturation	-10,7	-11,9	-1,2	12%
GIE Supports et Territoriaux	-146,1	-157,1	-11,0	8%
Charges indirectes	-223,7	-237,6	-13,9	6%
EBE	449,9	467,6	17,8	4%
DAP nettes de subventions	-326,2	-338,3	-12,1	4%
Écart GEP PGE	-4,8	3,9	8,7	-182%
RBE	118,9	133,3	14,4	12%
Charges financières	-195,7	-247,5	-51,9	26%
Produits financiers	20,9	20,8	-0,1	0%
Résultat financier	-174,8	-226,8	-52,0	30%
Frais d'acquisition	0,0	-0,1	-0,1	781%
Résultat courant	-55,9	-93,5	-37,6	67%
PVC nettes	95,7	149,1	53,4	56%
Autres exceptionnels	21,8	7,6	-14,1	-65%
Démolition ANRU et Hors ANRU	-14,2	-10,5	3,7	-26%
Résultat avant impôt	47,4	52,7	5,3	11%
Participation Salariés	-6,8	-7,6	-0,8	12%
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0	
Résultat net	40,6	45,1	4,5	11%

*Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

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

Le résultat net 2024 est en hausse par rapport à 2023 et s'établit à 45,1 M€ (+ 4,5 M€, soit + 11 %), avec une augmentation de l'EBE (+ 17,8 M€), une dégradation du résultat financier (- 226,8 M€, soit - 52,0 M€ vs. 2023) et une hausse du résultat exceptionnel (+ 39,3 M€ vs. 2023).

Les produits locatifs s'établissent à 1 001,1 M€ (+ 44,7 M€ par rapport à 2023), sous l'effet de la hausse des loyers liée à l'indexation au 1^{er} Janvier (3,5 %), de l'amélioration de la vacance (- 0,32 %), et des livraisons (+ 20,4 M€).

La marge sur coûts directs est en progression de 33,0 M€ et ressort à 701,5 M€. Les principales évolutions des coûts directs s'expliquent par :

- La hausse de la maintenance qui s'établit à 104,9 M€ (+ 1,2 M€ vs. 2023), soit 10,4 % des produits nets, principalement sur l'entretien courant ;

- Une taxe foncière à 125,8 M€ (soit + 4,7 M€) sous l'effet de la hausse des bases d'imposition de 3,9 % (indexation des valeurs locatives selon l'indice des prix harmonisés) mais également de l'augmentation des taux d'impositions de nombreuses collectivités locales et des fins d'exonérations sur l'année 2024 ;
- La progression importante des frais de gestion courante divers passant à 40,1 M€ (+ 22 %), soit + 7,4 M€ est due à l'évolution importante des honoraires techniques (campagne de renouvellement des DPE), assurances (hausse généralisée) et charges de copropriété non récupérables (en lien avec les livraisons, essentiellement en copropriété).

Les produits non locatifs s'élèvent à 3,7 M€, en diminution de 1,3 M€, liée aux baisses de facturation d'honoraires pour assistance à maîtrise d'ouvrage (- 1,4 M€) et de gestion des SCCV (- 0,7 M€) compensées en partie par la perception de subventions d'exploitation (+ 1,2 M€).

Les charges indirectes s'établissent à 237,6 M€, en progression de 13,9 M€ (+ 6 %), et représentent 23,6 % des produits nets. La progression de la masse salariale se traduit par une hausse des re-facturations du personnel mis à disposition et des prestations fournies par les GIE en contrepartie.

L'excédent brut d'exploitation ressort à 467,6 M€ (+ 14,4 M€ vs. 2023, soit + 4 %) et représente 46,5 % des produits nets.

Après prise en compte des dotations aux amortissements (338,3 M€, soit + 12,1 M€), le résultat brut d'exploitation atteint 133,3 M€ (+ 14,4 M€, soit + 12 %).

Le résultat financier se dégrade de 52,0 M€ pour s'établir à - 226,8 M€ (vs. - 174,8 M€ en 2023), sous l'effet conjugué d'une augmentation des charges financières sous l'effet en année pleine de la hausse du livret A, et d'une diminution des charges sur le financement à court terme de 2,7 M€.

L'activité de vente dégage un résultat de 149,1 M€, en forte progression par rapport à 2023 (+ 53,4 M€). Cette variation s'explique essentiellement par les ventes en blocs. L'autre partie du résultat exceptionnel diminue à 7,6 M€ (soit - 14,1 M€ vs. 2023) dont près de - 10 M€ sont liés à de l'apurement comptable sur les exercices antérieurs.

Le résultat lié aux démolitions s'établit à - 10,5 M€, en amélioration de 3,7 M€ suite à une année 2023 marquée par des régularisations sur exercices antérieurs.

La participation des salariés atteint 7,6 M€ en 2024, en légère hausse de 0,8 M€, sous l'effet de la progression des résultats du Groupe.

Le résultat net s'élève ainsi à 45,1 M€ (+ 4,5 M€, soit + 11 %).

2 - BILAN

Bilan en M€	Réel 2023	Réel 2024	Écarts 2024/2023
Capital souscrit non appelé	0,0	0,0	0,0
Immobilisations locatives	11 034,1	11 248,0	213,9
En cours réhabilitation et construction	1 195,7	1 318,8	123,2
Total immobilisations locatives	12 229,8	12 566,9	337,1
Immobilisations administratives	37,8	37,5	-0,3
Immobilisations financières	111,7	112,2	0,4
Actif Immobilisé	12 379,3	12 716,5	337,2
Trésorerie	580,0	357,7	-222,2
Stocks et Créances Exploitation	790,3	834,4	44,1
TOTAL ACTIF	13 749,6	13 908,6	159,0
Situation nette	3 424,4	3 456,6	32,3
Résultat de l'exercice	40,6	45,1	4,5
Subventions	1 187,4	1 175,5	-11,8
Provisions réglementées	0,0	0,0	0,0
Capitaux Propres	4 652,4	4 677,3	24,9
Prov pour risques et charges	119,2	118,7	-0,5
Dettes financières MLT	8 410,0	8 549,8	139,8
Autres dettes	509,0	506,9	-2,1
PCA renouvellement conventions	59,1	55,9	-3,2
TOTAL PASSIF	13 749,6	13 908,6	159,0

Dette nette	7 830	8 192
Dette nette/produits nets	8,1	8,2
Dette nette/Immos locatives	0,7	0,7
Dette nette/Capitaux propres	1,7	1,8
ROE	0,9%	1,0%
LTV	39,0%	40,3%
Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)	7,2	4,3
EBE/Produits nets	46,8%	46,5%
Annuités	449,3	458,5
Annuités/produits nets en %	46,7%	45,6%
Spread (EBE/PN - annuités/PN)	0,1%	0,9%

À la clôture, le total bilan 2024 est de 13 909 M€, en progression de 159 M€ sur l'exercice, soit +1,2 %.

À l'actif

- La hausse **des immobilisations locatives** de + 337 M€ provient :
 - Des investissements de travaux, constructions neuves et acquisitions pour + 781 M€ ;
 - Des dotations aux amortissements pour - 388 M€ ;
 - Des cessions de logements pour - 56 M€ ;
- La trésorerie** de CDC Habitat social s'élève à 358 M€ à fin 2024, en baisse de 222 M€ par rapport à 2023, sous l'effet de l'effort d'investissement.
- Les stocks et créances d'exploitation** augmentent de 44 M€ et atteignent 834 M€.

Au passif

- Les capitaux propres sont en hausse de 25 M€** pour atteindre 4 677 M€ sous l'effet :
 - Du résultat 2024 de CDC Habitat social + 45 M€ ;
 - De la variation des subventions de - 12 M€ ;
 - Du versement de dividendes de - 8 M€.
- Les dettes financières** s'élèvent à 8 550 M€ et augmentent de 140 M€ essentiellement sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts pour 522 M€ minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 258 M€ et de la baisse des concours bancaires pour - 132 M€.
- Les autres dettes s'établissent à 507 M€**, en légère diminution de 2 M€

3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

Autofinancement à la livraison (en M€)	Réel 2023	Réel 2024	Écarts 2024/2023
CAF	296,6	248,9	-47,7
Remboursement en K (hors aménagement)	-264,3	-220,6	43,7
Fonds propres investis dans les travaux	-51,9	-68,9	-17,0
Autofinancement d'exploitation	-19,6	-40,6	-21,0
Trésorerie de cessions	128,8	190,6	61,8
Fonds propres investis dans le développement	-119,7	-113,2	6,5
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-8,9	-1,9	7,0
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0
Autres remboursements anticipés	-20,1	-33,1	-12,9
Prises de participations	-3,3	0,0	3,3
Dividendes	-9,8	-8,4	1,4
Autofinancement net	-52,6	-6,5	46,1
Augmentation de capital en numéraire	0,0	0,0	0,0
Avances en compte courant	-0,6	0,2	0,8
Autofinancement net après prise en compte des apports haut de bilan et avant constitution de réserves	-53,2	-6,3	46,9

Les différentes opérations réalisées en 2024 ont généré un besoin d'autofinancement de 6 M€ contre un besoin de 53 M€ en 2023. Divers éléments expliquent cette évolution :

- Une augmentation de la trésorerie de cessions de 62 M€ liée à la hausse du nombre de ventes en 2024 ;
- Une baisse des remboursements en capital en lien avec le mécanisme de révisabilité qui permet d'atténuer la hausse du taux du livret A sur les charges d'intérêt (44 M€) ;
- Une CAF en retrait de 48 M€ (dont - 52 M€ sur le Résultat financier et - 16 M€ sur le résultat exceptionnel atténués par la hausse de 18 M€ de l'EBE) ;
- Des fonds propres investis dans les travaux en hausse de 17 M€, en raison de l'augmentation des livraisons ;
- Des remboursements anticipés en augmentation de 13 M€ faisant suite au transfert d'une résidence à Ysalia Garonne Habitat.

04

SIDOM



1 - COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023	En %
Produits locatifs *	534,1	555,0	20,9	3,9%
Maintenance	-53,6	-63,1	-9,6	17,8%
Masse salariale de proximité non récupérable	-8,0	-7,5	0,5	-5,7%
Taxes sur Immeubles Locatifs	-54,4	-56,9	-2,6	4,7%
Autres coûts directs	-13,4	-15,3	-1,9	13,9%
Coûts directs	-129,3	-142,9	-13,5	10,5%
Marge sur coûts directs	404,8	412,1	7,3	1,8%
Produits hors locatifs *	3,1	4,8	1,8	57,4%
Charges de personnel admin nettes de refacturation	-75,8	-80,3	-4,6	6,1%
Taxes et cotisations	-6,4	-7,1	-0,7	11,5%
Autres coûts indirects nets de refacturation	-14,7	-15,1	-0,4	2,9%
GIE Supports et Territoriaux **	-29,2	-33,3	-4,0	13,8%
Charges indirectes	-126,1	-135,9	-9,8	7,8%
EBE	281,8	281,1	-0,7	-0,2%
DAP nettes de subventions	-193,2	-199,7	-6,4	3,3%
Ecart GEP PGE	-0,5	1,9	2,4	-444,3%
RBE	88,0	83,3	-4,7	-5,3%
Charges financières	-113,5	-129,8	-16,3	14,3%
Produits financiers	13,0	15,8	2,8	21,3%
Résultat financier	-100,5	-114,0	-13,5	13,4%
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0	
Résultat courant	-12,5	-30,7	-18,2	145,9%
PVC nettes	17,9	24,0	6,1	33,8%
Autres exceptionnels	4,6	4,7	0,1	3,1%
Démolition ANRU et Hors ANRU	1,5	0,0	-1,5	-98,8%
Résultat avant impôt	11,6	-1,9	-13,5	-116,7%
Participation Salariés	-2,6	-3,1	-0,5	17,5%
Impôt sur les sociétés	-0,6	-1,7	-1,1	185,6%
Résultat net	8,3	-6,7	-15,1	-180,8%

* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

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

Le résultat net agrégé de l'ensemble des sociétés d'Outre-Mer (SIDOM) s'élève en 2024 à - 6,7 M€, contre + 8,3 M€ en 2023 (soit - 15,1 M€), sous l'effet de l'évolution des charges financières et des dotations aux amortissements.

Les produits locatifs nets augmentent de 22,7 M€ entre 2023 et 2024, principalement portés par l'accroissement des loyers de 27,6 M€ en lien avec les livraisons 2023 et 2024 et l'indexation (pour rappel plafonnée à 2,5 % pour les territoires d'Outre-mer).

Cette progression est minorée (- 7,2 M€) par des régularisations de charges et des impayés en hausse, en particulier à la SIM avec un climat de tension social et d'insécurité qui perdure sur l'île de Mayotte.

Par ailleurs, on constate une augmentation des charges de personnel administratif de + 6,1 % (soit + 4,6 M€) expliquée en partie par les revalorisations salariales et des créations de postes. Le coût des GIE est en augmentation de 4,0 M€ du fait de la finalisation des transferts au GIE Outre-mer de contrats portés initialement par les SIDOM et la poursuite du transfert de l'activité « gestion locative » dans les GIE territoires.

Ainsi l'EBE 2024 s'établit à 281,1 M€, comparable au niveau atteint en 2023 (281,8 M€). Le ratio d'EBE/produits nets s'établit à 50,2 % (vs 52,5 % en 2023).

Le résultat brut d'exploitation diminue (83,3 M€, soit - 4,7 M€ vs. 2023) avec notamment une hausse des dotations aux amortissements nettes de subventions de + 6,4 M€ liée aux mises en service de

logements neufs, aux travaux de réhabilitation et aux renouvellements de composants.

Le résultat financier s'élève à - 114,0 M€ (- 13,5 M€, soit - 13,4 % par rapport à 2023). La hausse des charges financières s'explique par la mobilisation de nouveaux emprunts suite aux livraisons de constructions neuves et par l'impact année pleine de la hausse du taux du livret A pour les emprunts avec une date d'échéance en fin d'année.

Le niveau des plus-values sur ventes est de 24,0 M€, en augmentation de 6,1 M€ par rapport à 2023 du fait du nombre plus important de cessions en lot réalisé.

La participation des salariés progresse de + 0,5 M€ pour atteindre 3,1 M€ en 2024, en lien avec les résultats du Groupe.

2 - BILAN

Le total du bilan s'accroît de 288 M€ sur l'exercice pour atteindre 8 869 M€ en 2024 :

Bilan en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
Terrains	788,3	836	47,7
Immobilisations locatives	5 488,0	5 635,5	147,5
En cours réhabilitation et construction	1 064,7	1 165,4	100,7
Total immobilisations locatives	7 341,0	7 636,9	295,9
Immobilisations administratives	42,7	45,0	2,3
Immobilisations financières	10,7	5,4	-5,3
Actif Immobilisé	7 394,4	7 687,3	292,8
Trésorerie	231,1	289,8	58,8
Stock	141,2	132,5	-8,8
Subventions à recevoir	595,2	519,1	-76,1
Créances Exploitation	218,7	240,0	21,3
TOTAL ACTIF	8 580,7	8 868,7	288,0
Situation nette	836,9	845,1	8,2
Résultat de l'exercice	8,3	-6,7	-15,1
Subventions	2 268,8	2 362,4	93,6
Capitaux Propres	3 114,1	3 200,8	86,7
Prov pour risques et charges	110,5	106,4	-4,1
Dettes financières MLT	4 925,0	5 093,8	168,7
Autres dettes	377,6	401,2	23,5
PCA renouvellement conventions	53,5	66,5	13,1
TOTAL PASSIF	8 580,7	8 868,7	288,0

L'actif immobilisé augmente de 292,8 M€ en lien avec les mises en services de constructions neuves (2 048 logements neufs, 52 commerces et 147 acquisitions) ainsi que les travaux de réhabilitations et de remplacement de composants réalisés sur le parc existant.

La trésorerie se porte à 289,8 M€ à fin 2024 (+ 58,8 M€ vs. 2023, soit 1,1 mois de produits nets).

Les subventions à recevoir s'élèvent à 519,1 M€, en baisse de 76,1 M€ par rapport à 2023.

Au niveau du passif :

- La dette s'élève à 5,1 Md€ à fin 2024 (+ 168,7 M€). Les mouvements de l'année sont les suivants :
 - 331 M€ liés aux nouveaux emprunts dont 51,1 M€ d'emprunts PIV (avec différé de paiement de 4 ou 15 ans) au titre des constructions neuves, acquisitions et travaux d'investissement ;
 - 166 M€ de remboursements d'échéances.
- Les subventions augmentent de 93,6 M€ en lien principalement avec les subventions obtenues pour les constructions neuves et les travaux de réhabilitation.

Bilan en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
Dettes nettes	4 694	4 804	110
Dettes nettes/produits nets	8,7	8,6	-0,2
Dettes nettes/Immos locatives	63,9%	62,9%	-1,0%
Dettes nettes/Capitaux propres	1,5	1,5	0,0
ROE	0,3%	-0,2%	-0,5%
Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)	5,2	6,2	1,1

Les ratios de dette nette sur produits nets et sur capitaux propres sont stables par rapport à 2023.

Le ROE bascule en négatif à - 0,2 % du fait de la perte observée sur les comptes en 2024 (- 6,7 M€ en résultat net).

3 - AUTOFINANCEMENT

Autofinancement en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
CAF	194,3	180,6	-13,7
Remboursement en K	-164,0	-114,5	49,4
Autofinancement Brut	30,4	66,1	35,7
Fonds propres investis dans les réhab / résid	-10,7	-24,0	-13,3
Fonds propres investis dans les composants	-33,8	-38,9	-5,0
Autofinancement d'exploitation	-14,1	3,2	17,4
Trésorerie de cessions	24,2	24,6	0,4
FP investis dans le développement	-18,2	-15,1	3,0
FP investis dans les invest de structure	-2,2	-3,4	-1,2
Autres remboursements	-4,6	0,0	4,6
Prises de participations	0,0	5,1	5,1
Dividendes	0,0	0,0	0,0
Autofinancement net	-14,9	14,4	29,4
Avances en compte courant	0,0	0,0	0,0
Augmentation de capital en numéraire	4,0	0,0	-4,0
Autofinancement net après apports haut de bilan	-10,9	14,4	25,4

L'autofinancement net s'établit à 14,4 M€ en 2024, en hausse de 25,4 M€ par rapport à 2023.

La hausse de l'autofinancement net par rapport à 2023 s'explique principalement par :

- Une baisse des remboursements en capital de 49,4 M€ qui s'explique par le mécanisme de double révisabilité des emprunts Banque des Territoires pour conserver une annuité constante en cas de hausse des charges d'intérêts
- La cession de titres détenus par la SODIAC dans une SCI (5,1 M€ en 2024)
- Une diminution de la CAF de 13,7 M€
- Une hausse des fonds propres investis dans les travaux (réhabilitations / résidentialisations / renouvellements de composants), avec un impact de - 18,3 M€ par rapport à 2023 (hausse des prix liée à l'inflation et de la quotité de fonds propres investis dans les réhabilitations).

05

Maisons & Cités



1 - COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
Produits locatifs *	306,6	319,1	12,5
Maintenance	-35,7	-38,1	-2,4
Masse salariale de proximité non récupérable	0,0	0,0	0,0
Taxes sur Immeubles Locatifs	-25,8	-26,8	-1,0
Autres coûts directs	-8,1	-7,4	0,7
Coûts directs	-69,7	-72,4	-2,7
Marge sur coûts directs	236,9	246,7	9,8
Produits hors locatifs *	0,1	0,1	0,0
Charges de personnel admin nettes de refacturation	-56,4	-57,7	-1,3
Taxes et cotisations	-4,1	-3,9	0,2
Autres coûts indirects	-19,0	-18,8	0,2
Autres refacturations internes de frais	8,2	8,7	0,4
Autres coûts indirects nets de refacturation	-10,8	-10,1	0,6
GIE Supports et Territoriaux	-0,3	-0,4	-0,2
Charges indirectes	-71,6	-72,2	-0,7
EBE	165,4	174,6	9,1
DAP nettes de subventions	-131,5	-142,3	-10,9
Ecart GEP PGE	0,0	0,0	0,0
RBE	34,0	32,3	-1,7
Charges financières	-51,0	-65,9	-14,8
Produits financiers	13,0	16,8	3,8
Résultat financier	-38,0	-49,0	-11,0
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0
Résultat courant	-4,0	-16,8	-12,7
PVC nettes	16,4	19,0	2,6
Autres exceptionnels	16,1	17,8	1,7
Démolition ANRU et Hors ANRU	-18,5	-12,0	6,4
Résultat avant impôt	10,1	8,0	-2,1
Participation Salariés	0,0	0,0	0,0
Impôt sur les sociétés	0,0	0,0	0,0
Résultat net	10,1	8,0	-2,1

* Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

Produits locatifs = Loyers + RLS + chges opérationnelles + pertes/ créances + pertes/ chg récupérables

Maintenance / Produits nets	11,6%	11,9%	0,3%
Frais généraux nets / Produits nets	22,0%	21,4%	-0,6%
Coûts de gestion / Produits nets	24,6%	23,7%	-0,9%
Plus-values de cessions / Résultat net	163,1%	237,3%	74,2%
ICR (EBE / Charges financières)	3,24	2,65	-0,59
EBE / Produits nets	53,9%	54,7%	0,8%

Le résultat net de Maisons & Cités ressort à 8,0 M€ pour l'année 2024, en baisse de 2,1 M€ par rapport à 2023.

Les produits locatifs s'établissent à 319,1 M€ et sont en hausse de 12,5 M€ suite à l'augmentation des loyers (évolution de l'IRL, livraisons réalisées).

Les dépenses de maintenance sont en hausse de 2,4 M€ par rapport au réel 2023, elles concernent les dépenses d'entretien courant. Le taux de maintenance/produits nets s'établit à 11,9 % contre 11,6 % en 2023.

Les autres coûts directs sont de 34,2 M€ en 2024, en augmentation de + 0,3 M€ (dont + 1,0 M€ de TFPB et - 0,7 M€ d'assurances dommages ouvrage).

Les charges indirectes s'établissent à 72,1 M€ en 2024, et restent stables par rapport à 2023 (+ 0,7 M€ sous l'effet de la hausse des charges de personnel de 1,3 M€ et de la baisse des honoraires divers de 0,6 M€).

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 174,6 M€, en hausse de 9,1 M€ et le ratio EBE/produits nets s'élève à 54,7 % (contre 53,9 % en 2023).

Après impact des dotations aux amortissements nettes de subventions en hausse de 10,9 M€ sous l'effet des investissements réalisés, le résultat brut d'exploitation s'élève à 32,3 M€.

Le résultat financier (- 49,0 M€ en 2024) est en diminution de 11,0 M€ sous l'effet de l'évolution défavorable des charges financières suite aux nouvelles mobilisations d'emprunts (- 14,8 M€), malgré l'amélioration des produits financiers de + 3,8 M€.

Les plus-values de cessions atteignent 19,0 M€ en 2024, soit + 2,6 M€ en raison du nombre plus important de logements vendus en lot (+ 60 ventes) par rapport à 2023. Le reste du résultat exceptionnel 2024 est en hausse de 1,7 M€ en lien avec les dégrèvements d'impôts qui évoluent favorablement.

Les dépenses liées aux démolitions s'élèvent à 12,0 M€ en 2024, en baisse de 6,4 M€ avec 197 logements démolis contre 378 en 2023.

2 - BILAN

Bilan en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
Capital souscrit non appelé	0	0	0
Immobilisations locatives	2 745,7	2 940,2	194,5
En cours réhabilitation et construction	215,0	345,0	130,0
Total immobilisations locatives	2 960,7	3 285,2	324,5
Immobilisations administratives	12,0	13,5	1,5
Immobilisations financières	16,9	9,9	-6,9
Actif Immobilisé	2 989,7	3 308,6	319,0
Trésorerie	415,9	402,9	-13,0
Stocks et Créances Exploitation	201,9	234,0	32,1
TOTAL ACTIF	3 607,5	3 945,6	338,1
Situation nette	893,9	904,0	10,1
Résultat de l'exercice	10,1	8,0	-2,1
Subventions	366,6	422,6	56,0
Titres participatifs	25,0	25,0	0,0
Capitaux Propres	1 295,6	1 359,6	64,0
Prov pour risques et charges	23,6	28,9	5,3
Dettes financières MLT	2 197,5	2 470,6	273,1
Autres dettes	85,6	84,4	-1,2
PCA renouvellement conventions	5,2	2,1	-3,1
TOTAL PASSIF	3 607,5	3 945,6	338,1
Dette nette	1 782	2 068	286
Dette nette/produits nets	5,8	6,5	0,7
Dette nette/Immos locatives	60%	63%	2,8%
Dette nette/Capitaux propres	1,4	1,5	0,1
ROE	0,8%	0,6%	-0,2%
Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)	16,3	15,1	-1,1
Annuités/produits nets en %	42,8%	46,0%	3,2%
Spread (EBE/PN - annuités/PN)	11,2%	8,7%	-2,5%

Le total du bilan (3,9 Mds€) augmente de 9 % sur l'exercice, soit + 338,1 M€.

Les immobilisations locatives progressent de 324,5 M€ en raison notamment de l'augmentation importante des encours sur les réhabilitations et les constructions neuves (+ 130,0 M€, soit + 60 %).

Les capitaux propres s'élèvent à 1 359,6 M€, et sont en hausse de + 64,0 M€ par rapport à l'exercice précédent, principalement en raison des subventions reçues (+ 56,0 M€).

Les dettes financières moyen/long-terme s'établissent à 2,5 Mds€ en 2024, en progression de 273,1 M€ par rapport à 2023. Le ratio dette nette / produits nets augmente de 0,7 pt et s'élève à 6,5. Le ratio dette nette / capitaux propres est en hausse de 0,1 pt et atteint 1,5.

Le taux d'annuités / produits nets est en augmentation à 46 % en raison du volume important d'investissements réalisés, entraînant une baisse du spread de 2,5 pts, et qui s'établit à 8,7 % vs. 11,2 % en 2023.

3 - AUTOFINANCEMENT

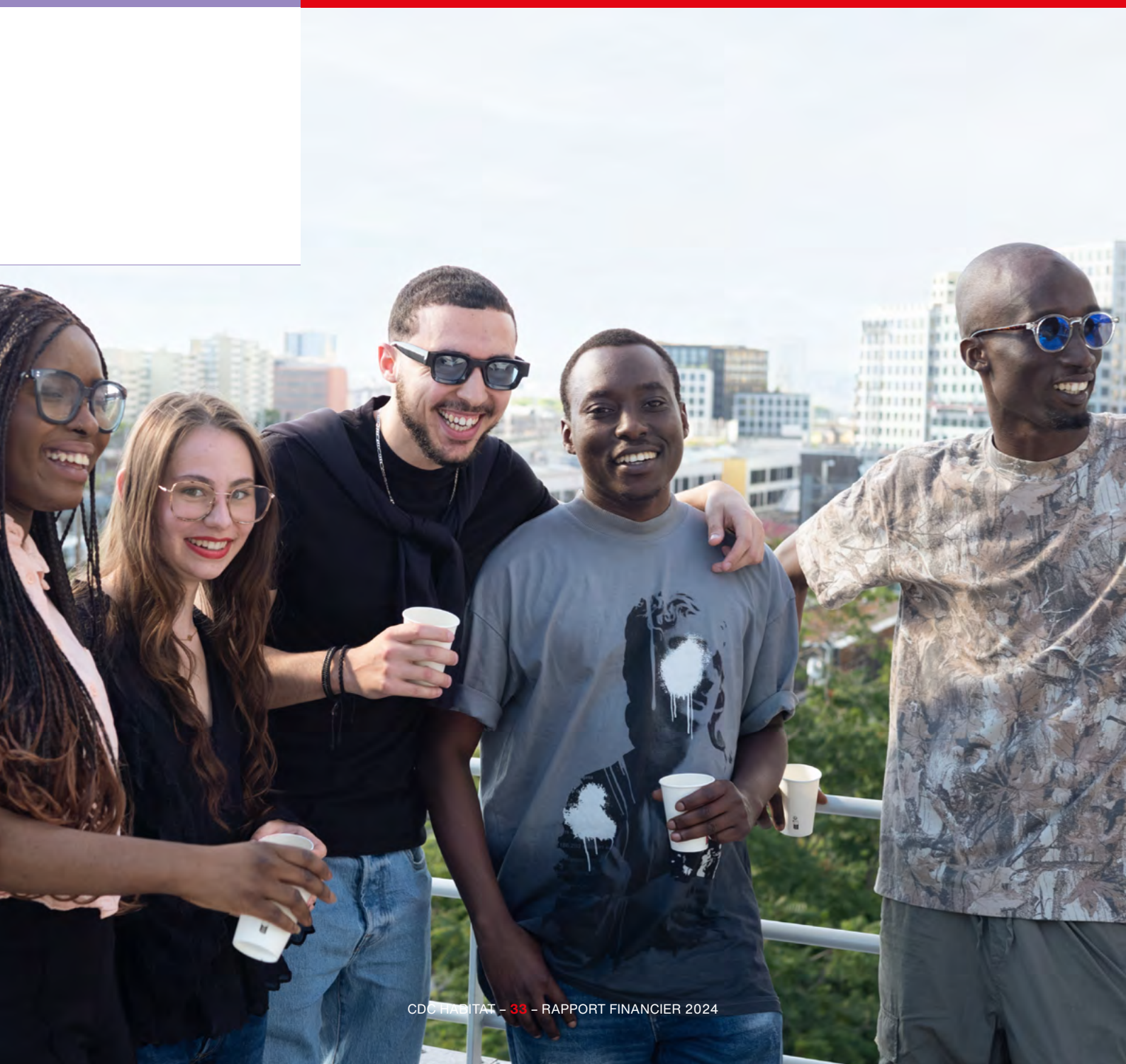
Autofinancement en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
CAF	141,0	152,0	11,0
Remboursement en K	-98,2	-99,0	-0,8
Autofinancement Brut	42,9	53,0	10,1
Fonds propres investis dans les travaux	-61,6	-65,4	-3,8
Autofinancement d'exploitation	-18,7	-12,4	6,3
Trésorerie de cessions	25,4	27,3	1,9
FP investis dans le développement	-21,3	-24,0	-2,7
FP investis dans les invest de structure	-3,3	-2,5	0,8
Frais d'acquisitions	0,0	0,0	0,0
Autres remboursements	0,0	0,0	0,0
Prises de participations	-4,5	0,0	4,5
Dividendes	0,0	0,0	0,0
Autofinancement net	-22,4	-11,5	10,9
Apports ressources complémentaires	49,6	0,0	-49,6
Autofinancement net après apports haut de bilan	27,2	-11,5	-38,7

L'autofinancement net, avant apports de haut de bilan, s'établit à - 11,5 M€ à fin 2024, en amélioration de 10,9 M€ sur un an, sous l'effet principalement d'une amélioration de la CAF (+ 11,0 M€). L'absence d'apports de haut de bilan en 2024,

alors qu'en 2023 Maisons & Cités avait bénéficié d'apports de la part d'Adestia à hauteur de 49,6 M€, expliquent la diminution de 38,7 M€ de l'autofinancement net (- 11,5 M€ en 2024 vs 27,2 M€ en 2023).

06

Adoma



1 - COMPTE DE RÉSULTAT

en M€	Réel 2023	Réel 2024	Écarts en M€	Écarts en %
CHIFFRE D'AFFAIRES	501,7	525,5	23,8	5%
Production immobilisée	4,3	4,0	-0,3	-6%
Subventions exploitation	27,8	31,3	3,5	13%
Reprise s/ subv d'investissement	18,7	19,8	1,1	6%
Certificats Economie Energie (CEE)	1,2	0,7	-0,5	-44%
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	553,7	581,3	27,6	5%
Chauffage et fluides	-75,9	-75,9	-0,1	0%
Entretien courant (hors Gros Entretien)	-28,6	-30,6	-2,1	7%
Hygiène & Propreté	-27,9	-29,6	-1,7	6%
Gros entretien	-2,4	-2,7	-0,2	10%
Loyers	-36,2	-40,5	-4,3	12%
Gardiennage	-7,9	-6,7	1,2	-15%
Autres charges d'exploitation	-44,6	-45,1	-0,5	1%
Impôts et taxes	-25,2	-26,8	-1,6	6%
Charges de personnel	-180,0	-189,8	-9,8	5%
Dotations/Reprises amortissements et provisions	-94,6	-102,3	-7,7	8%
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	-523,3	-550,0	-26,8	5%
RÉSULTAT EXPLOITATION	30,4	31,3	0,9	3%
RÉSULTAT FINANCIER	-10,0	-16,3	-6,3	63%
RÉSULTAT COURANT	20,4	15,1	-5,4	-26%
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	2,5	-5,7	-8,2	-332%
IS et Participation	-5,9	-6,6	-0,8	13%
RÉSULTAT NET	17,0	2,7	-14,3	-84%
Chiffres d'affaires	501,7	525,5	23,8	
Redevance et loyers (y/c redevances internes)	352	369,8	17,8	
Excédent Brut d'Exploitation (EBE)	104,1	115,9	11,8	
Taux EBE / CA	20,7 %	22 %	1,3 %	
Taux EBE / Redevances et loyers (y/c redevances internes)	29,6 %	31,3 %	1,8%	

Par rapport à 2023, le résultat net diminue de 14,3 M€ et s'établit à 2,7 M€ en 2024. Pour mémoire, l'exercice 2023, intégrait une aide exceptionnelle de l'Etat pour compenser l'impact de la hausse du coût de l'électricité et du gaz à hauteur de 14,1 M€, non reconduite en 2024.

Le résultat d'exploitation est en hausse de 0,9 M€ (31,3 M€ en 2024 vs 30,4 M€ en 2023). Les principales variations sont :

- Hausse de 27,6 M€ des produits d'exploitation :
 - + 23,8 M€ provenant essentiellement du chiffre d'affaires : impact de l'application de l'IRL 2024 sur les « logements accompagnés » et produits divers pour + 16 M€, de l'activité Hébergement pour + 6,9 M€, et + 1 M€ de produits marchés HUAS et PRA-HDA.
 - + 3,5 M€ sur les subventions d'exploitation avec une nouvelle contractualisation du FAMI majorée, de nouvelles subventions « Pensions de Famille » et AGLS consécutives aux nouvelles mises en service.
 - La hausse des charges de personnel de 9,8 M€ qui s'explique principalement par l'impact des revalorisations salariales (masse salariale chargée), complétée par le recours renforcé à l'alternance et par les nouveaux recrutements réalisés pour les mises en service.
 - L'accroissement des dotations de 7,7 M€ est en lien avec les livraisons de nouvelles opérations réalisées sur l'année et avec les investissements informatiques réalisés.
- La hausse de l'entretien et autres charges d'exploitation principalement 4,5 M€ justifiée par les renouvellements de contrats 2023/2024 à tendance très inflationniste.
- La progression des dépenses de loyers versés de + 4,3 M€ : dont + 1,7 M€ pour les hôtels HEMISPHERE (impact indexation et nouveaux sites) et + 1,5 M€ de nouveaux sites loués en diffus ou en modulaires.
- La dégradation du résultat financier de 6,3 M€ sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts et de la hausse du Livret A malgré une progression de 1,4 M€ des produits financiers liée à la renégociation de certains dépôts à terme.
- La diminution du résultat exceptionnel de 8,2 M€ principalement en raison de la non reconduction en 2024 de l'aide exceptionnelle « fluides » de l'Etat de 14,1 M€, compensée par une diminution de 2 M€ des provisions pour risques (devenues sans objet), accroissement de - 2,2 M€ des amortissements accélérés sur les démolitions futures, et une baisse de 1,5 M€ des moins-values de cessions (Mulhouse Marronniers et Boissy Haie Griselle en 2023).
- La hausse de la participation qui intègre un complément de participation 2023 validé en 2024 pour + 2,5 M€.

2 - BILAN

Bilan en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
Immobilisations locatives	2 203,1	2 369,1	166,0
Immobilisations locatives	2 203,1	2 369,1	166,0
Trésorerie	219,7	209,8	-10,0
Stock			0,0
Créances d'exploitation	90,2	68,8	-21,4
Subventions à recevoir	137,9	147,9	10,0
Actifs circulants	447,9	426,5	-21,4
TOTAL ACTIF	2 650,9	2 795,6	144,6
PASSIF			
Situation nette	519,5	536,5	17,0
Résultat de l'exercice	17,0	2,7	-14,3
Subventions d'investissement	618,2	655,4	37,2
Autres	0,1	0,1	0,0
Capitaux propres	1 154,8	1 194,7	39,9
Provisions pour gros entretien	6,8	5,9	-0,9
Autres provisions	39,5	41,4	1,9
Provisions	46,2	47,3	1,0
Emprunts (KRD)	1 204,6	1 320,9	116,4
Passifs non courants	1 204,6	1 320,9	116,4
Dettes financières courantes	33,7	29,2	-4,5
Autres dettes courantes	204,6	197,5	-7,1
Produits constatés d'avance	7,0	6,0	-1,1
Passifs courants	245,3	232,6	-12,7
TOTAL PASSIF	2 650,9	2 795,6	144,6
Endettement net	984,9	1 111,2	126,3
Capitaux propres (hors subventions) (1)	536,6	539,3	2,7
Avances actionnaires (2)	0	0	0
Capitaux permanents (1) + (2)	536,6	539,3	2,7
Dette nette / Capitaux permanents	1,8	2,1	0,2
Dette nette / Chiffre d'affaires	2,0	2,1	0,2
Dette nette / Redevances et loyers (y/c redevances internes)	2,8	3,0	0,2

Le total du bilan s'établit à 2 795,6 M€, en augmentation de 144,6 M€ par rapport à 2023.

La dette nette progresse de 93 M€ sous l'effet de mobilisations d'emprunts de 116,4 M€, et la trésorerie, en diminution de 10 M€, qui s'établit à 209,8 M€ en 2024.

Les capitaux propres (hors subventions d'investissement) représentent près de 19 % du total du bilan en 2024 ; ratio qui reste dans la lignée de celui de 2023 (20 %), les autres ratios de dette sont en légère augmentation de 0,2 par rapport à 2023 du fait de la hausse de l'endettement net de 126,3 M€.

3 -AUTOFINANCEMENT

Autofinancement en M€	Réel 2023	Réel 2024	R 2024 - R 2023
CAF	107,4	94,8	-12,6
Remboursement en K	-41,8	-39,6	2,2
Autofinancement Brut	65,6	55,2	-10,4
Fonds propres investis dans les composants (y/c mobilier)	-8,9	-12,7	-3,8
Autofinancement d'exploitation	56,7	42,5	-14,2
Trésorerie de cessions	2,8	0,3	-2,5
FP investis dans le développement	-18,3	-24,8	-6,5
FP investis dans les invest de structure	-7,0	-8,2	-1,2
Frais d'acquisitions	0,0	0,0	0,0
Autres remboursements anticipés	-0,8	-3,7	-2,8
Autofinancement net	33,3	6,2	-27,1
Apports ressources haut de bilan	0,0	0,0	0,0
Autofinancement net après prise en compte des apports haut de bilan	33,3	6,2	-27,1

L'autofinancement net 2024 s'établit à 6,2 M€, en baisse de 27,1 M€ par rapport à 2023. Cette baisse s'explique principalement par :

- › La diminution de 10,4 M€ de l'autofinancement brut par rapport à 2023, principalement du fait de la non-reconduction en 2024 de l'aide exceptionnelle « fluides » perçue en 2023 ;
- › La hausse des fonds propres investis dans les composants de 3,8 M€ par rapport à 2023, en raison de l'accélération des livraisons des travaux du Plan Stratégique Patrimoine (PSP), des assises de la sécurité et des investissements mobiliers ;
- › Les fonds propres investis dans le développement sont en augmentation par rapport à 2023 en lien avec une hausse des livraisons. Le pourcentage de fonds propres investis dans les opérations reste stable à 11 % entre 2023 et 2024.



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

