

# Rapport financier 2025



# Sommaire

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>SYNTHÈSE GROUPE</b>     | <b>3</b>  |
| <b>PÔLE CONSOLIDÉ</b>      | <b>12</b> |
| <b>CDC HABITAT SOCIAL</b>  | <b>19</b> |
| <b>SIDOM</b>               | <b>24</b> |
| <b>MAISONS &amp; CITÉS</b> | <b>28</b> |
| <b>ADOMA</b>               | <b>33</b> |



01

# Synthèse Groupe



## Contexte économique

En 2025, l'économie française montre une certaine résistance malgré un climat politique et international encore instable. L'inflation ralentit nettement, à 0,9 % en moyenne annuelle, après 2 % en 2024. Parallèlement, la politique monétaire devient moins restrictive : le taux de refinancement de la BCE recule à 2,15 % dès juin 2025, s'éloignant des niveaux élevés de 2023-2024.

Sur le marché du logement, les mises en chantier progressent légèrement, sans retrouver leurs niveaux historiques : 274 600 logements ont été mis en chantier en 2025.

Malgré l'amélioration des conditions financières, les investisseurs restent prudents, ce qui limite la reprise des volumes d'investissement et maintient les valorisations d'actifs à un niveau stable.

Dans ce contexte, le groupe CDC Habitat (y compris filiales non consolidées et Maisons & Cités) a continué d'agir en faveur de la cohésion territoriale de l'habitat **avec plus de 20 000 logements mis en chantier et environ 20 000 logements livrés sur l'année 2025.**

Par ailleurs, des dossiers représentant un peu moins de 5 400 logements en maîtrise d'ouvrage directe ont été validés durant l'année (73 % en logement social). Ces opérations alimenteront la production à moyen terme du Groupe.

## Une production qui reste dynamique en 2025

Durant l'année 2025, CDC Habitat a lancé la construction de près de 6 500 logements, dont 5 250 pour son compte propre (CDC Habitat et Sainte-Barbe) et 1 243 pour le compte des fonds gérés. Près de 90 % de cette production est constituée de logements intermédiaires, 8 % de logements libres et le solde de résidences gérées et logements sociaux (très marginaux sur ce périmètre).

Les livraisons de construction neuve de CDC Habitat progressent de 13 % sur un an pour atteindre 9 188 logements en 2025, dont 6 699 pour compte propre et 2 489 pour compte de fonds gérés. Ces livraisons, en grande partie issues des opérations du plan de relance de 2020, sont constituées de 61 % de logements libres, 33 % de logements intermédiaires, 3 % de logements sociaux, le solde correspondant à des résidences gérées.

En complément, 149 logements ont été acquis dans le cadre des interventions du Groupe dans les copropriétés dégradées (hors conventions d'urgence).

Par ailleurs CDC Habitat social, ADOMA, les SIDOM (Sociétés immobilières d'Outre-mer) et Maisons & Cités ont lancé la construction ou acquis 14 431 logements durant l'année 2025 et livré 11 335 logements, pour l'essentiel des logements sociaux. On note une augmentation sur un an de 16 % des logements sociaux mis en chantier par CDC Habitat social.

## Engagements environnementaux

Dans le prolongement de la rédaction de l'état de durabilité en 2024, CDC Habitat a finalisé en 2025 la rédaction de son plan de transition climatique. Ce plan présente les modalités retenues par le Groupe qui confirme ainsi son ambition d'alignement avec la deuxième Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC 2), la feuille de route de la France pour contribuer à la limitation du réchauffement planétaire à 1,5°C et atteindre la neutralité carbone en 2050, selon l'Accord de Paris. Ce plan a été présenté au comité d'orientation stratégique et au conseil de surveillance fin 2025.

Ce plan s'appuie notamment sur le plan bâtiment-énergie du pôle consolidé (CDC Habitat, CDC Habitat social et Sainte-Barbe) qui s'est fixé pour objectif de ramener ses émissions moyennes de CO<sub>2</sub> à 15 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an d'ici à 2030 sur son patrimoine en phase d'exploitation.

Cela représente, en valeur d'intensité, une réduction de 55 % des émissions de gaz à effet de serre depuis 2014 et une réduction de 23 % entre 2024 et 2030. Cette cible est définie sur la base d'un scénario de référence contribuant au respect de la trajectoire 1,5°C, selon la SNBC 2, et prend en compte les consommations d'énergie liées à la gestion du patrimoine de logements familiaux dont les entités sont à la fois propriétaire et gestionnaire (scopes 1 et 2).

**La trajectoire des émissions de CO<sub>2</sub> du patrimoine en phase exploitation arrêtée au 31/12/2025 fait état d'une moyenne globale de 18,2 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/an, soit une amélioration de 6,2 % par rapport à 2024.**

## Cessions intragroupe

En 2025, CDC Habitat a engagé la cession de logements sociaux au profit de sa filiale CDC Habitat social conformément aux décisions prises en conseil de surveillance le 26 juin 2025. Les premières ventes ont été réalisées en 2025 avec la cession de 1 002 logements pour une valeur de 167 M€ et une plus-value de 112 M€. Les ventes se poursuivront en 2026.

## Le Village des athlètes

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).

À l'issue de d'une première phase d'utilisation des logements durant les Jeux Olympiques, les ouvrages ont été restitués aux opérateurs début novembre 2024 pour initier la phase de réversibilité et les premiers locataires ont été accueillis en octobre 2025.

## 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).

Malgré ce contexte peu porteur pour l'immobilier résidentiel, le fonds FLI 3, troisième fonds de logement intermédiaire, a été constitué en avril 2025 suite au 1<sup>er</sup> closing avec 325 M€ d'engagements. CDC Habitat assurera la gestion locative et patrimoniale des actifs immobiliers du fonds.

Les investissements du fonds portent sur du logement intermédiaire, ainsi que sur des résidences gérées et de co-living, avec pour ambition d'améliorer l'accès au marché locatif des classes moyennes et des travailleurs clés et de répondre aux besoins en logements des jeunes actifs et étudiants.

L'investisseur dans le fonds MENDES avait pris la décision courant 2024 d'engager une cession de l'ensemble du portefeuille à court terme (objectif de cession de 3 000 logements avant fin 2025). Dans le contexte économique actuel défavorable pour l'investissement dans l'immobilier, la stratégie de programmation de cessions d'actifs du fonds MENDES a été modifiée avec une stratégie de cession qui s'oriente, à présent, vers une majorité de cessions en lot étalées sur plusieurs années, après une première cession partielle en bloc qui a eu lieu fin 2025 (1 370 logements).

## Maisons & Cités

Le programme de réhabilitation de l'ensemble du patrimoine de Maisons & Cités, notamment dans le cadre de l'ERBM (Engagement pour le Renouveau du Bassin Minier) 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 2025.

1 976 ordres de service (OS) ont ainsi été lancés en 2025 (dont 578 ERBM) pour un montant de 172,4 M€ (dont 58,0 M€ sur l'ERBM).

À fin 2025, un total de 7 840 OS ont été lancés dans le cadre de l'ERBM depuis l'origine, pour un montant d'investissement engagé de 880,1 M€ et 5 540 livraisons ont déjà été effectuées.

## Copropriétés dégradées

À fin 2025, 35 contrats ont été conclus 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). Ces contrats représentent un total de 2 374 logements à acquérir. À fin 2025, les actions engagées ont permis :

- l'acquisition de 1 593 logements, incluant les logements revendus ou démolis,
- le lancement de deux concessions d'aménagement pour CDC Habitat Action Copropriétés :
  - le recyclage de la concession Les Joyeux à Aubervilliers
  - la Commanderie à Nogent-sur-Oise

## SIDOM – Sociétés immobilières d'Outre-mer

En décembre 2024, l'île de Mayotte a été durement touchée par le passage du cyclone Chido avec d'importants dégâts humains et matériels ainsi que des 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 qui perdure. 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. Un programme de réparation et réhabilitations a été défini pour 2025 et 2026 pour un montant d'environ 53 M€, financé en partie par la Banque des Territoires. CDC Habitat a également apporté son soutien à sa filiale par l'apport de 10 M€ sous la forme d'augmentation en capital en numéraire. À fin 2025, les travaux ont été lancés sur 1 131 logements pour un montant de 32 M€ et ont été livrés sur 574 logements.

En Guyane, le principe de la fusion de la SIGUY et la SIMKO avait été acté par les conseils d'administration respectifs des deux sociétés en juillet 2024. Le traité de fusion entre les 2 entités a été signé en octobre 2025 et la fusion est effective à compter du 31 décembre 2025 avec la création de la nouvelle entité 2terHabitat qui compte près de 20 000 logements gérés et plus de 250 collaborateurs.

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

### ADOMA

L'année 2025 est marquée par la suppression de près de 1 000 places d'Hébergement Asile à la demande des pouvoirs publics en 2025, partiellement compensée par l'ouverture de nouveaux dispositifs d'urgence (centres d'hébergement d'urgence en Île-de-France).

Les travaux dans le cadre du plan de modernisation et de réhabilitation des logements se sont poursuivis en 2025. 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 (-584 équivalents logements entre 2024 et 2025).

### Évolution des participations

En 2025, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social à travers sa filiale ADESTIA, en concluant de nouveaux accords de partenariat et des prises de participation dans des opérateurs du secteur, dont principalement :

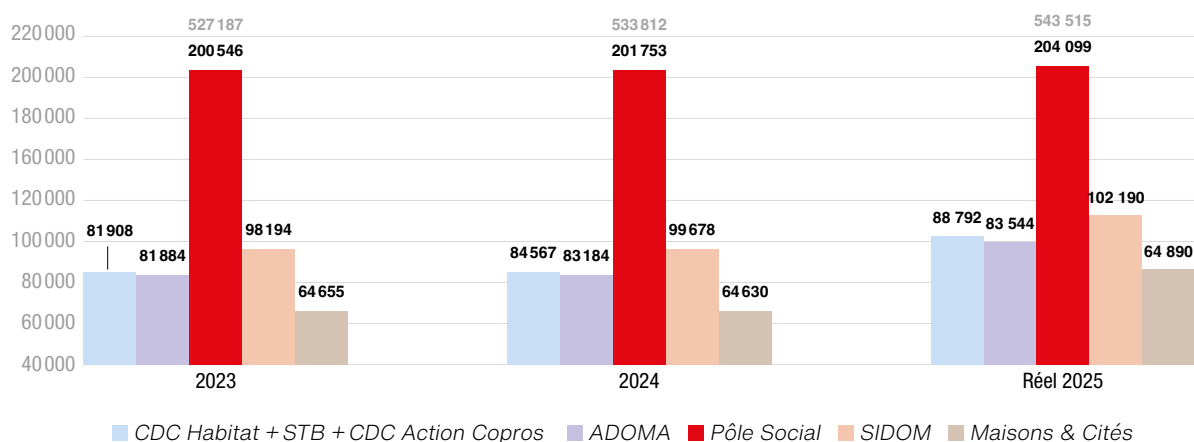
- › prise de participation dans la société d'économie mixte (SEM) Lille métropole Habitat pour un montant de 95 M€, représentant une quote-part de détention totale de 31,0 % ;
- › prise de participation dans la SEM Habitat 77 pour un montant de 36 M€, représentant une quote-part de détention totale de 29,0 % ;
- › entrée au capital de la SA Société Cannoise de Construction et d'Aménagement (SOCACONAM) pour un montant de 7 M€, représentant une quote-part de détention totale de 7,0 %.

Par ailleurs, CDC Habitat a complété ses participations dans le réseau d'Outre-mer avec l'augmentation de capital de la SIM pour un montant de 10 M€, détention à 67,2 % et des rachats de titres de la SEMAC et de la SODIAC pour 7 M€ au total.

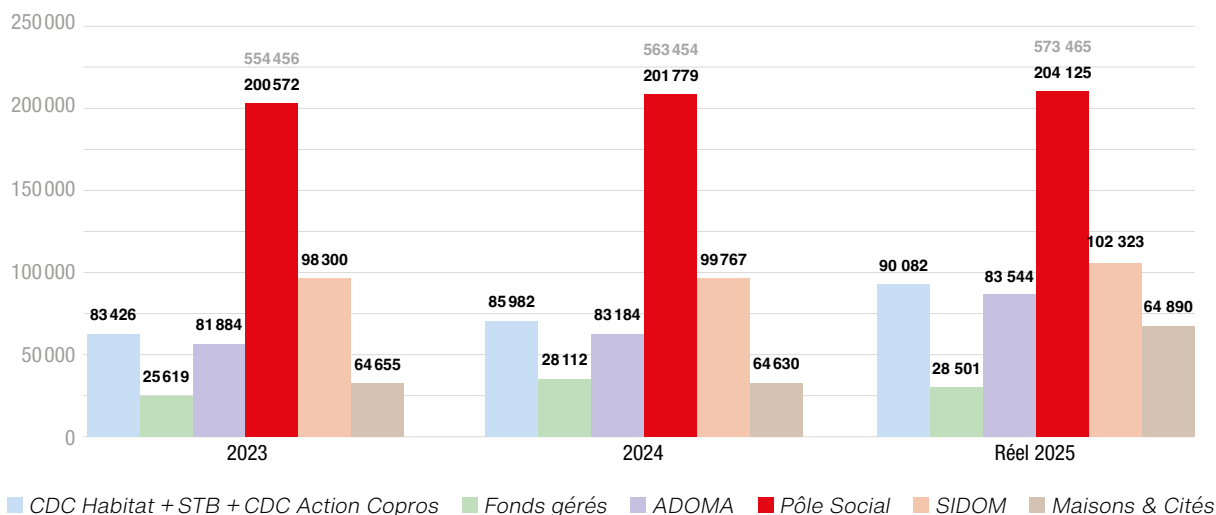
Aucune cession significative n'a été réalisée sur l'exercice.

## 1. AUGMENTATION DU PARC

### Évolution du parc détenu (en nombre de logements)



### Évolution du parc géré (en nombre de logements)



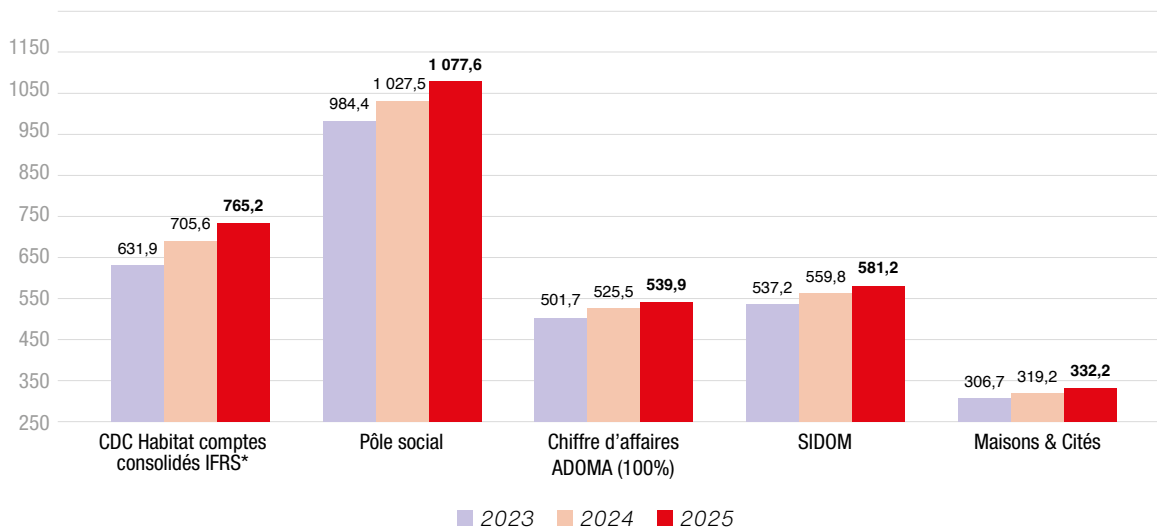
En 2025, le parc géré du groupe CDC Habitat augmente de 1,8% à 573 465 logements sous l'effet des mouvements suivants :

- la livraison de 20 091 logements (dont 2 099 pour compte des fonds, non détenus, hors commerces et promotion) ;
- la cession de 6 429 logements (hors promotion) ;
- la démolition de 2 501 logements, essentiellement sur ADOMA (pour 1 755 logements) ;
- une perte nette de 666 logements, essentiellement des fins de baux emphytéotiques ou BEA ;
- des mouvements divers de -875 logements, principalement sous l'effet des restructurations de logements ou des foyers d'ADOMA.

Le parc détenu s'établit à 543 515 logements, en progression de 1,8% également 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 5,1 % pour atteindre 3 296,1 M€ en 2025.

Sur les **comptes consolidés**, les produits nets s'établissent à 765,2 M€, en hausse de 8,5 % par rapport à 2024 (+59,6 M€) :

- les loyers nets (706,0 M€ en 2025) augmentent de 55,5 M€ essentiellement sous l'effet des livraisons sur l'exercice ;
- les revenus des autres activités (59,3 M€ en 2025), correspondant à la rémunération de l'activité de gestion pour compte de tiers, progressent de 4,2 M€.

Sur le **pôle social**, les produits nets s'établissent à 1 077,6 M€, en hausse par rapport à 2024 (+50,1 M€, soit +4,9 %) essentiellement du fait des effets combinés de :

- la hausse des loyers de +40 M€ dont 33,1 M€ sur le parc constant (indexation des loyers à 3,26% et amélioration du taux de vacance) et l'effet des livraisons (+15,5 M€) minorés de -8,6 M€ d'impact des ventes réalisées et des démolitions ;
- la diminution de la réduction de loyer de solidarité (RLS) de 7,2 M€ entre 2024 et 2025 conformément à l'arrêté du 21 mai 2025.

**ADOMA** dégage un chiffre d'affaires de 539,9 M€, en augmentation de 2,7% dont +11,6 M€ sur les loyers nets.

Sur les **SIDOM**, les produits sont en hausse par rapport à l'année passée de 3,8% à 581,2 M€, essentiellement liée à une progression des loyers de +20,0 M€.

**Maisons & Cités** génère 332,2 M€ de produits nets, en hausse par rapport à 2024 de 4,1% sous l'effet de l'évolution des loyers (+14,1 M€) et de la baisse de la RLS (+3,0 M€).

### 3. EFFORT D'INVESTISSEMENT

| Investissement en développement (en M€)             | REEL 2023      | REEL 2024      | REEL 2025      | Cumul 2023/2025 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés | 2 063,2        | 1 677,9        | 1 251,2        | 4 992,3         |
| Fonds gérés                                         | 262,6          | 542,1          | 309,7          | 1 114,4         |
| ADOMA                                               | 231,9          | 233,1          | 301,1          | 766,2           |
| Pôle Social                                         | 467,4          | 740,4          | 1 244,3        | 2 452,1         |
| SIDOM                                               | 509,7          | 456,0          | 674,4          | 1 640,1         |
| Maisons & Cités                                     | 33,1           | 74,6           | 173,1          | 280,8           |
| <b>Groupe CDC Habitat</b>                           | <b>3 568,0</b> | <b>3 724,1</b> | <b>3 953,8</b> | <b>11 245,8</b> |

| Investissement en travaux sur le parc existant (en M€) | REEL 2023    | REEL 2024      | REEL 2025    | Cumul 2023/2025 |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|-----------------|
| CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés    | 92,0         | 98,8           | 84,1         | 274,9           |
| ADOMA                                                  | 55,7         | 41,0           | 50,2         | 146,8           |
| Pôle Social                                            | 216,1        | 258,7          | 217,8        | 692,6           |
| SIDOM                                                  | 76,2         | 150,4          | 163,0        | 389,5           |
| Maisons & Cités                                        | 353,3        | 456,8          | 235,7        | 1 045,8         |
| <b>Total Groupe CDC Habitat</b>                        | <b>793,2</b> | <b>1 005,6</b> | <b>750,7</b> | <b>2 549,6</b>  |

| Total Investissement A l'OS (en M€)                 | REEL 2023      | REEL 2024      | REEL 2025      | Cumul 2023/2025 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|
| CDC Habitat + STB + CDC Habitat Action Copropriétés | 2 155,2        | 1 776,7        | 1 335,2        | 5 267,2         |
| Fonds gérés                                         | 262,6          | 542,1          | 309,7          | 1 114,4         |
| ADOMA                                               | 287,6          | 274,1          | 351,3          | 913,0           |
| Pôle Social                                         | 683,5          | 999,0          | 1 462,2        | 3 144,7         |
| SIDOM                                               | 585,8          | 606,4          | 837,4          | 2 029,6         |
| Maisons & Cités                                     | 386,4          | 531,3          | 408,8          | 1 326,6         |
| <b>Total Groupe CDC Habitat</b>                     | <b>4 361,2</b> | <b>4 729,7</b> | <b>4 704,5</b> | <b>13 795,4</b> |

Au global, l'effort d'investissement du Groupe reste très important en 2025 avec plus de 4,7 Mds€ engagés dont près de 4,0 Mds€ en développement (inclus 181 M€ en acquisitions intra-groupe), et plus de 750 M€ de travaux d'investissements sur le parc existant. Sur les trois dernières années, le Groupe a engagé près de 13,8 Mds€ d'investissements.

## 4. INDICATEURS DE GESTION

### Données opérationnelles 2025

(hors Ysalia Garonne Habitat et Ysalia Centre Loire Habitat)

|                                                       | GROUPE       | CDC Habitat<br>comptes consolidé<br>IFRS | CDC Habitat Social<br>+ MEECAM | ADOMA        | SIDOM        | Maisons<br>& Cités |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------------------------------|--------------|--------------|--------------------|
| <b>Gestion locative</b>                               |              |                                          |                                |              |              |                    |
| Taux de vacance moyenne relouable                     | 1,39%        | 2,14%                                    | 1,12%                          | 0,94%        | 1,54%        | 0,98%              |
| Rappel 2024                                           | 1,33%        | 1,72%                                    | 1,06%                          | 1,12%        | 1,89%        | 0,78%              |
| Taux de vacance moyenne relouable > 1mois             | 0,67%        | 0,99%                                    | 0,55%                          | nd           | nd           | 0,50%              |
| Rappel 2024                                           | 0,58%        | 0,76%                                    | 0,56%                          | nd           | nd           | 0,32%              |
| Taux d'impayés                                        | 2,2%         | 1,3%                                     | 1,5%                           | 2,2%         | 3,8%         | 1,2%               |
| Rappel 2024                                           | 2,3%         | 1,3%                                     | 1,4%                           | 1,7%         | 4,4%         | 2,0%               |
| <b>Coûts de gestion (en % des produits nets)</b>      | <b>28,0%</b> | <b>29,5%</b>                             | <b>27,6%</b>                   | <b>34,1%</b> | <b>26,9%</b> | <b>22,3%</b>       |
| Rappel 2024                                           | 28,6%        | 29,9%                                    | 28,2%                          | 34,7%        | 27,1%        | 23,7%              |
| <b>Gestion patrimoniale</b>                           |              |                                          |                                |              |              |                    |
| Maintenance / en € par éq logement                    | 584 €        | 656 €                                    | 566 €                          | 516 €        | 620 €        | 571 €              |
| Rappel 2024                                           | 584 €        | 661 €                                    | 556 €                          | 495 €        | 638 €        | 595 €              |
| Maintenance / en % des Produits nets                  | 10,5%        | 8,1%                                     | 10,3%                          | 15,9%        | 10,8%        | 11,0%              |
| Rappel 2024                                           | 10,8%        | 8,4%                                     | 10,4%                          | 16,0%        | 11,3%        | 11,9%              |
| Taux d'activité réhabilitations / Résidentialisations | 1,9%         | 2,6%                                     | 1,2%                           | 1,0%         | 2,9%         | 3,0%               |
| Rappel 2024                                           | 2,6%         | 3,1%                                     | 2,1%                           | 0,7%         | 2,6%         | 5,8%               |

### Données financières 2025

|                                                 | GROUPE       | CDC Habitat<br>comptes consolidé<br>IFRS | Pôle Social  | ADOMA        | SIDOM        | Maisons<br>& Cités |
|-------------------------------------------------|--------------|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------------|
| <b>Compte de résultat</b>                       |              |                                          |              |              |              |                    |
| Produits nets ou CA (Adoma)                     | 3 296,1      | 765,2                                    | 1 077,6      | 539,9        | 581,2        | 332,2              |
| Rappel 2024                                     | 3 137,6      | 705,6                                    | 1 027,5      | 525,5        | 559,8        | 319,2              |
| EBOC ou EBE / Produits nets*                    | 47,8%        | 51,6%                                    | 48,7%        | 40,5%        | 51,5%        | 57,5%              |
| Rappel 2024                                     | 46,6%        | 52,1%                                    | 47,2%        | 38,2%        | 50,2%        | 54,7%              |
| PVC / EBOC ou EBE**                             | 33,4%        | 69,4%                                    | 20,7%        | 0,4%         | 7,3%         | 11,0%              |
| Rappel 2024                                     | 34,6%        | 58,2%                                    | 30,8%        | 0,7%         | 8,5%         | 12,8%              |
| <b>Dette nette / produits nets</b>              | <b>8,7</b>   | <b>11,0</b>                              | <b>8,4</b>   | <b>4,7</b>   | <b>8,6</b>   | <b>6,9</b>         |
| Rappel 2024                                     | 8,5          | 10,5                                     | 8,0          | 4,3          | 8,6          | 6,5                |
| <b>GEARING (Dette nette / Capitaux propres)</b> | <b>1,5</b>   | <b>1,3</b>                               | <b>1,9</b>   | <b>1,0</b>   | <b>1,5</b>   | <b>1,7</b>         |
| Rappel 2024                                     | 1,5          | 1,2                                      | 1,8          | 0,9          | 1,5          | 1,5                |
| <b>LTV (Loan To Value) ***</b>                  | <b>-</b>     | <b>48,3%</b>                             | <b>43,0%</b> | <b>nc</b>    | <b>nc</b>    | <b>nc</b>          |
| Rappel 2024                                     | -            | 45,7%                                    | 40,3%        | nc           | nc           | nc                 |
| <b>Annuités / Produits Nets</b>                 | <b>46,7%</b> | <b>56,2%</b>                             | <b>44,6%</b> | <b>25,3%</b> | <b>45,4%</b> | <b>51,0%</b>       |
| Rappel 2024                                     | 47,4%        | 64,9%                                    | 45,0%        | 23,6%        | 41,2%        | 46,0%              |

\* 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

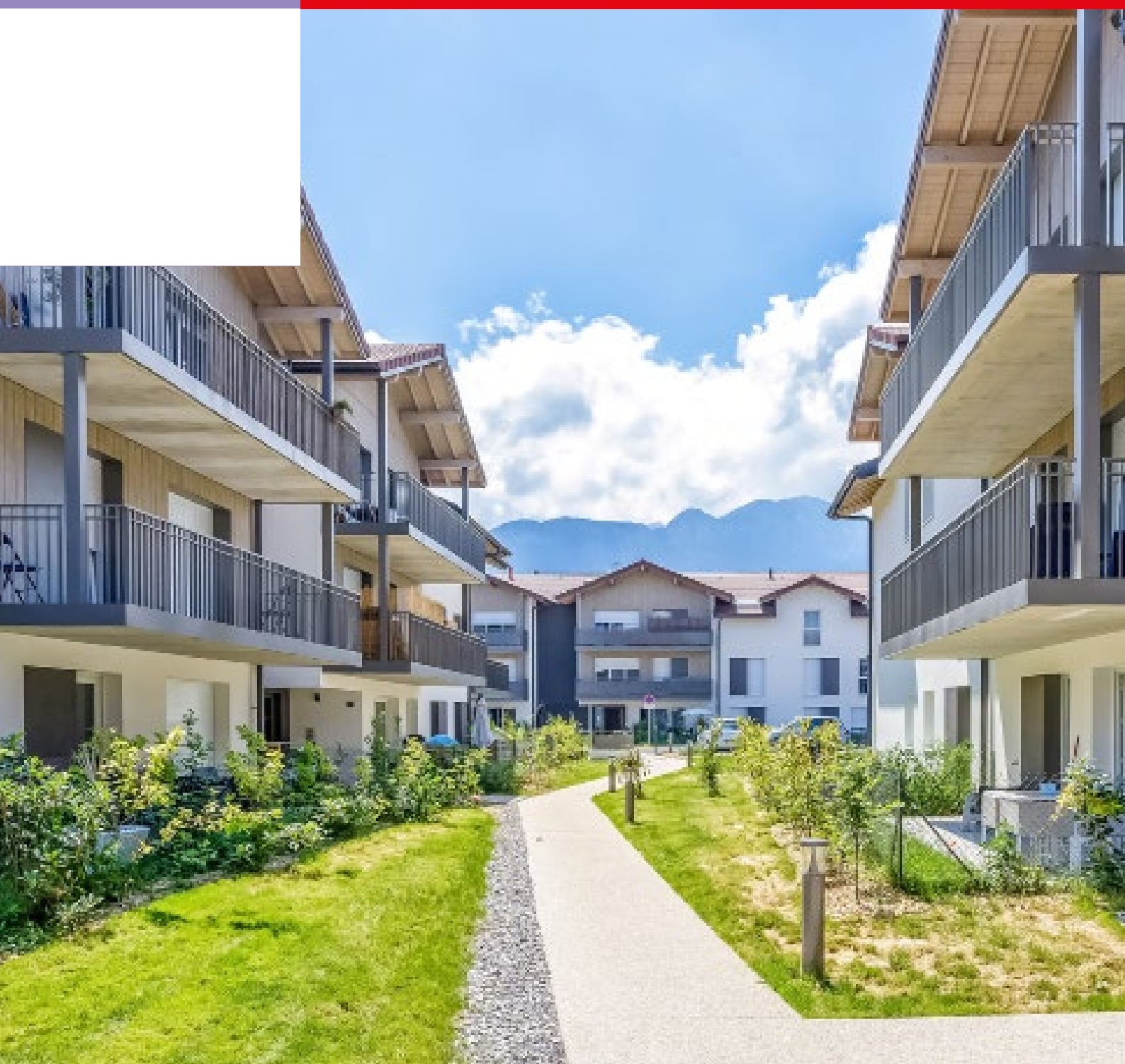
EBE : Excédent brut d'exploitation

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

- › La vacance à la relocation du Groupe s'établit à 1,39 % contre 1,33 % en 2024, soit +0,06 point. La hausse est davantage marquée sur CDC Habitat (notamment suite à des livraisons importantes en fin d'année en cours de remplissage), ainsi que Maisons & Cités.
- › Le taux d'impayés est en légère baisse par rapport l'année dernière (2,2%), notamment grâce à une amélioration sur Maisons & Cités et sur les SIDOM (qui restent néanmoins à un niveau élevé à 3,8%)
- › Le ratio de coûts de gestion s'établit à 28,0% des produits nets en moyenne sur le Groupe, en diminution de 0,6 point par rapport à 2024 au global, avec une diminution par rapport à 2024 sur l'ensemble des entités du Groupe malgré d'importantes disparités entre entités en ce qui concerne la structure de coûts et de produits.
- › Les dépenses de maintenance représentent 10,5% des produits nets du Groupe, en baisse sur l'ensemble des sociétés du Groupe, avec un maximum à 15,9% chez ADOMA. En moyenne 584 €/logement ont été réalisés en 2025 en maintenance courante au sein du Groupe, stable par rapport à l'année dernière. 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 47,8 % des produits nets à fin 2025, en progression, sous l'effet d'une évolution moins rapide des charges (salaires, contrats d'entretien...) que des produits. L'EBOC de CDC Habitat se voit minoré par une importante provision fiscale.
- › Le ratio de dette nette/produits nets est en hausse sur l'ensemble des entités du Groupe (stable sur les SIDOM), conséquence de l'effort d'investissement réalisé

02

## **Pôle consolidé**



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

- › CDC Habitat, 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.

## 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 Caisse des Dépôts, ainsi que son rôle-clé dans l'offre de logements sociaux au niveau national.

À l'issue de sa dernière revue de notation (décembre 2025), Fitch a confirmé la notation de long terme de CDC Habitat à A+, en alignement avec celle de l'État. Cette notation reflète mécaniquement l'abaissement préalable de la note souveraine intervenu en septembre 2025, le profil de crédit intrinsèque (PCI) de CDC Habitat demeurant inchangé.

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 Caisse des Dépôts.

# 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

| Compte de résultat consolidé<br>plaquette IFRS (en M€)                                      | Réel 2024     | Réel 2025     | Écarts Réel 2025 /<br>Réel 2024<br>(en M€) | Écarts Réel 2025 /<br>Réel 2024 % |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|
| Revenus locatifs bruts                                                                      | 657,7         | 714,6         | 56,9                                       | 9%                                |
| <b>Perte sur charges récupérables</b>                                                       | <b>-7,2</b>   | <b>-8,6</b>   | <b>-1,4</b>                                | <b>19%</b>                        |
| <b>Loyers nets</b>                                                                          | <b>650,5</b>  | <b>706,0</b>  | <b>55,5</b>                                | <b>9%</b>                         |
| <b>Revenus des autres activités</b>                                                         | <b>55,1</b>   | <b>59,3</b>   | <b>4,2</b>                                 | <b>8%</b>                         |
| <b>PRODUITS NETS</b>                                                                        | <b>705,6</b>  | <b>765,2</b>  | <b>59,7</b>                                | <b>8%</b>                         |
| Activité promotion                                                                          | 13,0          | 9,2           | -3,7                                       | -29%                              |
| Cout des stocks                                                                             | -12,1         | -7,2          | 4,9                                        | -40%                              |
| <b>Marge sur promotion</b>                                                                  | <b>0,9</b>    | <b>2,0</b>    | <b>1,1</b>                                 | <b>124%</b>                       |
| Achats consommés et Services extérieurs                                                     | -149,6        | -165,4        | -15,8                                      | 11%                               |
| Maintenance                                                                                 | -54,2         | -56,6         | -2,4                                       | 4%                                |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                                       | -64,3         | -68,0         | -3,7                                       | 6%                                |
| Charges de personnel, intéressement et participation                                        | -61,5         | -57,7         | 3,8                                        | -6%                               |
| Autres produits et charges des activités opérationnelles                                    | -8,4          | -22,4         | -14,0                                      | 168%                              |
| <b>Total charges courantes</b>                                                              | <b>-338,0</b> | <b>-370,1</b> | <b>-32,1</b>                               | <b>10%</b>                        |
| <b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT</b>                                                   | <b>368,5</b>  | <b>397,1</b>  | <b>28,6</b>                                | <b>8%</b>                         |
| Plus values de cessions sur immeubles de placement                                          | 214,4         | 275,6         | 61,2                                       | 29%                               |
| <b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>                                                           | <b>582,9</b>  | <b>672,7</b>  | <b>89,8</b>                                | <b>15%</b>                        |
| Amortissements nets de subventions d'investissement<br>et de provisions sur immobilisations | -241,9        | -271,2        | -29,3                                      | 12%                               |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>                                                                | <b>341,0</b>  | <b>401,5</b>  | <b>60,5</b>                                | <b>18%</b>                        |
| Quote-part mise en équivalence ADOMA                                                        | 1,3           | 1,4           | 0,1                                        | 10%                               |
| <b>Quote-part mise en équivalence FLI</b>                                                   | <b>2,0</b>    | <b>1,0</b>    | <b>-1,0</b>                                | <b>-50%</b>                       |
| Quote-part mise en équivalence Lamartine                                                    | -2,0          | 1,3           | 3,3                                        | -164%                             |
| <b>Quote-part des mises en équivalence (entreprises associés) en<br/>opérationnel</b>       | <b>1,3</b>    | <b>3,7</b>    | <b>2,4</b>                                 | <b>185%</b>                       |
| <b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL après QP des entreprises MEQ</b>                                   | <b>342,3</b>  | <b>405,2</b>  | <b>62,9</b>                                | <b>18%</b>                        |
| Cout de l'endettement brut                                                                  | -205,6        | -218,3        | -12,7                                      | 6%                                |
| Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie                                           | 76,4          | 77,1          | 0,7                                        | 1%                                |
| Variation de juste valeur des dérivés                                                       | -0,4          | -0,1          | 0,3                                        | -81%                              |
| <b>Cout de l'endettement net</b>                                                            | <b>-129,6</b> | <b>-141,3</b> | <b>-11,7</b>                               | <b>9%</b>                         |
| Variation de juste valeur des titres de placement                                           | 7,1           | -4,0          | -11,1                                      | -156%                             |
| <b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>                                                                | <b>219,9</b>  | <b>259,9</b>  | <b>40,1</b>                                | <b>18%</b>                        |
| Charges d'impôts                                                                            | -31,8         | -34,7         | -2,9                                       | 9%                                |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                                                         | <b>188,1</b>  | <b>225,3</b>  | <b>37,2</b>                                | <b>20%</b>                        |

| RATIOS DE RESULTAT POLE CONSOLIDE<br>Plaquette IFRS                                             | Réel 2024 | Réel 2025 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| EBOC (hors marge de promotion ) /<br>produits nets (loyers nets + revenus des autres activités) | 52,1 %    | 51,6%     |
| PVC / RAI (hors impact des swaps )                                                              | 97,4 %    | 106,0%    |
| PVC / Excedent brut opérationnel                                                                | 36,8 %    | 41,0%     |
| PVC / EBOC                                                                                      | 58,2 %    | 69,4%     |
| Interest cover ratio (ICR)                                                                      | 1,8       | 1,8       |

\*ICR = EBOC/coût de l'endettement (nouvelle méthode) proforma sur les années antérieures

**Le résultat consolidé 2025 s'établit à 225,3 M€, contre 188,1 M€ en 2024 (soit +37,2 M€, +19,8 %).**

**Les loyers nets (706,0 M€ en 2025) augmentent de 55,5 M€,** dont 56,9 M€ sur les loyers, sous l'effet des livraisons sur l'exercice, et -1,4 M€ de pertes sur charges récupérables.

Les revenus des autres activités (59,3 M€ en 2025) progressent de 4,2 M€ en lien avec la fin de phase de développement de la plupart des fonds gérés et de l'augmentation des rémunérations liées aux grands projets.

La marge sur promotion s'élève à 2,0 M€, en augmentation de 1,1 M€ par rapport à l'année passée.

Les charges d'exploitation s'établissent à 370,1 M€, en progression de +32,1 M€. Cette variation s'explique principalement par :

- › une hausse **des coûts des GIE et de personnel** de 11,1 M€ ;
- › la hausse des **autres produits et charges des activités opérationnelles** de 14,0 M€, avec une provision pour risque fiscal de 14 M€ ;
- › la hausse des charges de maintenance de 2,4 M€ ;

**L'excédent brut opérationnel courant (EBOC)** s'établit à 397,1 M€, contre 368,5 M€ en 2024 (soit +28,6 M€). Hors marge de promotion, en 2025 l'EBOC représente 51,6 % des produits nets vs 52,1 % en 2024. En dehors de la provision pour risque fiscal, le taux s'élèverait à 53,5 %.

**Les plus-values de cessions** ressortent à 275,6 M€ contre 214,4 M€ en 2024 en progression de 61,2 M€ essentiellement sur les ventes en blocs. En 2025, sur 2 398 logements cédés (contre 2 105 en 2024), 1 962 logements ont été cédés en bloc, dont 1 002 logements en cession intra-groupe, 402 logements en lot, et 34 en promotion.

**Les amortissements nets de subventions d'investissement et de provisions sur immobilisations** s'élèvent à 271,2 M€, en hausse de 29,3 M€, en lien avec la croissance du parc.

**La quote-part des mises en équivalence (entreprises associées)** s'élève à 3,7 M€ en 2025, en hausse de 2,4 M€ par rapport à 2024.

**Le coût de l'endettement net** est en hausse de 11,7 M€, à 141,3 M€, principalement liée à la progression des charges de financement en lien avec la hausse du développement.

**La variation de juste valeur des titres de placement** s'établit à -4,0 M€ en 2025 (-11,1 M€ vs. 2024), principalement liée à la dépréciation de titres.

**Le résultat avant impôts** s'élève à 259,9 M€ contre 219,9 M€ en 2024 (+40,1 M€).

**La charge d'impôt** pèsent 34,7 M€, en hausse de 2,9 M€ par rapport à 2024.

**2 - BILAN**

| En M€                                  | Réel 2023     | Réel 2024     | Réel 2025     | Écarts 2025/2024 |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|------------------|
| <b>ACTIF</b>                           |               |               |               |                  |
| Immobilisations incorporelles          | 0             | 0             | 0             | 0                |
| Immeubles de placement                 | 58            | 58            | 56            | -2               |
| Immobilisations corporelles            | 9 248         | 10 594        | 11 663        | 1 069            |
| <b>Immobilisations locatives</b>       | <b>9 306</b>  | <b>10 652</b> | <b>11 719</b> | <b>1 067</b>     |
| Titres disponibles à la vente          | 1 331         | 1 361         | 1 529         | 168              |
| Titres mis en équivalence              | 601           | 592           | 594           | 2                |
| Autres actifs financiers               | 289           | 290           | 272           | -18              |
| Actifs d'impôts différés               | 0             | 0             | 0             | 0                |
| <b>Immobilisations financières</b>     | <b>2 221</b>  | <b>2 244</b>  | <b>2 395</b>  | <b>151</b>       |
| <b>Actifs non courants</b>             | <b>11 527</b> | <b>12 896</b> | <b>14 114</b> | <b>1 218</b>     |
| Trésorerie                             | 1 317         | 1 113         | 1 044         | -69              |
| Stock                                  | 49            | 47            | 38            | -9               |
| Créances d'exploitation                | 773           | 694           | 523           | -171             |
| <b>Actif circulant</b>                 | <b>2 139</b>  | <b>1 855</b>  | <b>1 605</b>  | <b>-250</b>      |
| Actifs destinés à la vente             | 0             | 0             | 79            | 79               |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                     | <b>13 666</b> | <b>14 750</b> | <b>15 798</b> | <b>1 048</b>     |
| <b>PASSIF</b>                          |               |               |               |                  |
| Capital social                         | 2 953         | 2 953         | 2 953         | 0                |
| Réserves                               | 2 494         | 2 578         | 2 744         | 166              |
| Résultat                               | 162           | 188           | 225           | 37               |
| <b>Capitaux propres pdg</b>            | <b>5 609</b>  | <b>5 719</b>  | <b>5 922</b>  | <b>203</b>       |
| Intérêts minoritaires                  | 0             | 0             | 0             | 0                |
| <b>Capitaux propres</b>                | <b>5 609</b>  | <b>5 719</b>  | <b>5 922</b>  | <b>203</b>       |
| <b>Total provisions</b>                | <b>41</b>     | <b>44</b>     | <b>45</b>     | <b>1 939</b>     |
| Dettes financières non courantes       | 4 992         | 5 720         | 6 659         | 939              |
| Autres passifs financiers non courants | 348           | 374           | 417           | 43               |
| Passifs d'impôts différés              | 38            | 38            | 51            | 13               |
| <b>Passifs non courants</b>            | <b>5 378</b>  | <b>6 133</b>  | <b>7 127</b>  | <b>994</b>       |
| Provisions courantes                   | 12            | 12            | 27            | 15               |
| Dettes financières courantes           | 2 217         | 2 346         | 2 174         | -172             |
| Autres dettes courantes                | 409           | 496           | 445           | -51              |
| <b>Passifs courants</b>                | <b>2 638</b>  | <b>2 854</b>  | <b>2 646</b>  | <b>-208</b>      |
| Passifs destinés à la vente            | 0             | 0             | 58            | 58               |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                    | <b>13 666</b> | <b>14 750</b> | <b>15 798</b> | <b>1 048</b>     |

Le total bilan atteint 15 798 M€ en 2025, en progression de +1 048 M€ par rapport à 2024.

Les actifs non courants progressent de 1 218 M€ (+9,4 %), dont 1 067 M€ sur les immobilisations locatives, sous l'effet :

- des livraisons et hausse des encours de +1 589 M€ ;
- des dotations aux amortissements pour -257 M€ ;
- des cessions pour -181 M€ ;
- de reclassement en actifs destinés à la vente pour -79 M€.

Les immobilisations financières augmentent de 151 M€ sous l'effet des prises de participation.

Les actifs courants diminuent de -250 M€, dont -171 M€ sur les créances d'exploitation (dont -270 M€ de libération de capital en 2025 et +87 M€ de créances sur cession d'immobilisations), et -69 M€ en trésorerie.

Au niveau du passif, les capitaux propres progressent de 203 M€ (+3,5 %) pour atteindre 5 922 M€.

Les passifs non courants sont en hausse (+994 M€) en lien avec la progression des dettes financières non courantes de 939 M€ et la hausse de 43 M€ des autres passifs financiers non courants.

Les passifs courants diminuent de 208 M€ (soit -7,3 %), dont -172 M€ pour les dettes financières courantes qui s'établissent à 2 174 M€, et -51 M€ sur les autres dettes courantes.

Les dettes financières évoluent principalement sous l'effet de +1 214 M€ de mobilisations, -251 M€ de remboursements, et -127 M€ de comptes courants.

|                                           | Réel 2023 | Réel 2024 | Réel 2025 | Écarts 2025/2024 |
|-------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|
| Dettes financières nettes (M€)*           | 5 892     | 6 952     | 7 847     | 895              |
| Gearing - dette nette / capitaux propres  | 1,1       | 1,2       | 1,3       | 0,1              |
| Gearing hors impact des swaps             | 1,1       | 1,2       | 1,3       | 0,1              |
| Dettes nettes/produits (données sociales) | 10,0      | 10,5      | 11,0      | 0,5              |
| Loan to value immobilier (LTV)            | 49,5%     | 45,6%     | 48,3%     | 2,6%             |
| Dette nette immobilière/EBO               | 12,05     | 11,77     | 11,55     | -0,22            |

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

## POINT SUR LA DETTE

En décembre 2024, le conseil de surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 600 M€ de financements libres au titre de l'exercice 2025.

Le volume de financements libres levés sur les marchés en 2025 est de 505 M€. Le taux moyen pondéré de cette nouvelle dette de 505 M€ ressort à 3,80 % pour une durée moyenne de 12,4 ans.

Ce financement est complété par un tirage de 150 M€ sur un crédit syndiqué, un prêt Banque des Territoires de 250 M€, un prêt BEI de 195 M€, 40 M€ de prêts conventionnés et 18 M€ d'emprunts bancaires.

Après couverture, le taux d'intérêt réel moyen de l'encours du pôle consolidé ressort à 2,55 % (en hausse de 25 bp sur un an sous l'effet des levées 2025).

Le gearing passe de 1,2 en 2024 à 1,3 en 2025 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 48,3 %.

Le ratio de dette nette/EBO s'établit à 11,55 à fin 2025 (-0,22 pt vs.2024).

### 3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

| Autofinancement à la livraison en M€                                                          | Réel 2024     | Réel 2025     | Écarts 2025/2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| <b>CAF</b>                                                                                    | <b>229,1</b>  | <b>242,3</b>  | <b>13,1</b>      |
| Remboursement en capital                                                                      | -225,5        | -230,8        | -5,3             |
| Encaissement dividendes FLI                                                                   | 7,6           | 7,8           | 0,2              |
| Encaissement dividendes VESTA                                                                 | 1,6           | 1,5           | -0,1             |
| Encaissement dividendes Lamartine                                                             | 0,0           | 0,0           | 0,0              |
| Encaissement dividendes Méditrine                                                             | 0,8           | 0,8           | 0,1              |
| Encaissement dividendes autres participations                                                 | 0,5           | 1,1           | 0,6              |
| Encaissement dividendes                                                                       | 10,5          | 11,2          | 0,7              |
| <b>Autofinancement Brut</b>                                                                   | <b>14,1</b>   | <b>22,7</b>   | <b>8,6</b>       |
| Fonds propres investis dans les réhabs / résid / démol                                        | -22,5         | -22,1         | 0,4              |
| <b>Autofinancement d'exploitation</b>                                                         | <b>-8,3</b>   | <b>0,6</b>    | <b>8,9</b>       |
| Trésorerie de cessions                                                                        | 291,2         | 429,0         | 137,9            |
| Fonds propres investis dans le développement                                                  | -502,3        | -697,0        | -194,7           |
| Fonds propres investis dans les grands projets                                                | -20,4         | 5,5           | 25,9             |
| Fonds propres investis dans les investissements de structure                                  | -5,2          | -3,1          | 2,0              |
| Autres remboursements anticipés                                                               | -2,3          | 0,0           | 2,3              |
| <b>Autofinancement Net avant opérations de haut de bilan</b>                                  | <b>-247,4</b> | <b>-265,0</b> | <b>-17,6</b>     |
| Prises de participation                                                                       | -33,0         | -76,9         | -43,9            |
| Dividendes distribués                                                                         | -52,1         | -47,6         | 4,5              |
| <b>Autofinancement net après opérations de haut de bilan et avant augmentation de capital</b> | <b>-332,4</b> | <b>-389,5</b> | <b>-57,0</b>     |
| Augmentation de capital en numéraire                                                          | 100,1         | 270,4         | 170,3            |
| Avances en compte courant                                                                     | 16,0          | 1,0           | -15,0            |
| <b>Autofinancement net après opérations de haut de bilan</b>                                  | <b>-216,3</b> | <b>-118,1</b> | <b>98,2</b>      |

Les différentes opérations réalisées en 2025 ont généré un besoin de 118,1 M€ (contre un besoin de 216,3 M€ en 2024). Divers éléments expliquent l'évolution par rapport à 2024 :

- › un besoin de financement du développement de 697 M€, en augmentation de 194,7 M€, cohérent avec la hausse des livraisons ;
- › une hausse de la trésorerie de cession de 137,9 M€ avec une année 2025 marquée par les cessions intra-groupes avec CDC Habitat social ;
- › des prises de participation et des avances en compte courant en hausse de 58,9 M€ ;
- › des fonds propres investis dans les grands projets en augmentation de 25,9 M€ ;
- › un versement en numéraire en 2025 de 270,4 M€ contre 100 M€ versés en 2024 dans le cadre de l'augmentation de capital de 650 M€ souscrite par la Caisse des Dépôts en 2023 pour financer le plan de soutien.

03

## **CDC Habitat social**



## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

| Compte de résultat en M€                            | Réel 2024      | Réel 2025      | Écarts 2025/2024 | Écarts 2025/2024 |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| <b>Produits locatifs *</b>                          | <b>1 001,1</b> | <b>1 048,1</b> | <b>47,0</b>      | <b>5%</b>        |
| Maintenance                                         | -104,9         | -108,2         | -3,2             | 3%               |
| Masse salariale de proximité non récupérable        | -28,8          | -33,6          | -4,9             | 17%              |
| Taxes sur Immeubles Locatifs                        | -125,8         | -124,3         | 1,5              | -1%              |
| Autres coûts directs                                | -40,1          | -38,9          | 1,2              | -3%              |
| <b>Coûts directs</b>                                | <b>-299,5</b>  | <b>-305,0</b>  | <b>-5,5</b>      | <b>2%</b>        |
| <b>Marge sur coûts directs</b>                      | <b>701,5</b>   | <b>743,1</b>   | <b>41,5</b>      | <b>6%</b>        |
| <b>Produits hors locatifs</b>                       | <b>3,7</b>     | <b>4,9</b>     | <b>1,2</b>       | <b>32%</b>       |
| Charges de personnel admin nettes de refacturations | -48,8          | -35,5          | 13,4             | -27%             |
| Taxes et cotisations                                | -19,8          | -19,3          | 0,4              | -2%              |
| Autres coûts indirects nets de refacturations       | -11,9          | -7,9           | 4,0              | -34%             |
| GIE Supports et Territoriaux                        | -157,1         | -177,6         | -20,5            | 13%              |
| <b>Charges indirectes</b>                           | <b>-237,6</b>  | <b>-240,3</b>  | <b>-2,7</b>      | <b>1%</b>        |
| <b>Excédent brut d'exploitation</b>                 | <b>467,6</b>   | <b>507,7</b>   | <b>40,1</b>      | <b>9%</b>        |
| DAP nettes de subventions                           | -338,3         | -347,3         | -9,1             | 3%               |
| Ecart GEP PGE                                       | 3,9            | -0,7           | -4,6             | n.s.             |
| <b>Résultat brut d'exploitation</b>                 | <b>133,3</b>   | <b>159,6</b>   | <b>26,3</b>      | <b>20%</b>       |
| Charges financières                                 | -247,5         | -253,3         | -5,8             | 2%               |
| Produits financiers                                 | 20,8           | 12,1           | -8,7             | -42%             |
| <b>Résultat financier</b>                           | <b>-226,8</b>  | <b>-241,2</b>  | <b>-14,4</b>     | <b>6%</b>        |
| Frais d'acquisition                                 | -0,1           | -0,1           | 0,0              | 0%               |
| <b>Résultat courant</b>                             | <b>-93,5</b>   | <b>-81,6</b>   | <b>11,9</b>      | <b>-13%</b>      |
| PVC nettes                                          | 149,1          | 108,7          | -40,4            | -27%             |
| Autres exceptionnels                                | 7,6            | 12,0           | 4,4              | 57%              |
| Démolition ANRU et Hors ANRU                        | -10,5          | -3,3           | 7,2              | -69%             |
| <b>Résultat avant impôt</b>                         | <b>52,7</b>    | <b>35,8</b>    | <b>-16,9</b>     | <b>-32%</b>      |
| Participation Salariés                              | -7,6           | -5,5           | 2,1              | -28%             |
| Impôt sur les sociétés                              | 0,0            | 0,0            | 0,0              | 0%               |
| <b>Résultat net</b>                                 | <b>45,1</b>    | <b>30,3</b>    | <b>-14,8</b>     | <b>-33%</b>      |

\*Produits nets = produits locatifs + hors locatifs

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

Le résultat net 2025 est en baisse par rapport à 2024 et s'établit à 30,3 M€ (-14,8 M€, soit -33 %), avec une augmentation de l'EBE (+40,1 M€), une dégradation du résultat financier (-241,2 M€, soit -14,4 M€ vs. 2024), une baisse des plus-values de cession de -40,4 M€ et une hausse du résultat exceptionnel 11,6 M€.

**Les produits locatifs** s'établissent à 1 048,1 M€ (+47,0 M€ par rapport à 2024), sous l'effet de :

- **la hausse des loyers de +40,0 M€** : parc constant +33,1 M€ (+29,7 M€ d'indexation des loyers à +3,26 % et +5,2 M€ d'amélioration du taux de vacance), livraison de 4 118 nouveaux logements +15,5 M€, minorés de 8,6 M€ d'impact des ventes réalisées et des démolitions (2 084 logements) ;
- **la diminution de la RLS de 7,2 M€** entre 2024 et 2025 conformément à l'arrêté du 21 mai 2025 relatif à la revalorisation des plafonds de ressources et des montants de RLS.

**La marge sur coûts directs** est en progression de 41,5 M€ et ressort à 743,1 M€. Les principales évolutions des coûts directs s'expliquent par :

- la hausse de la maintenance qui s'établit à 108,2 M€ (+3,2 M€ vs. 2024), soit 10,3 % des produits nets, principalement sur l'entretien courant ;
- l'augmentation de la masse salariale de proximité non récupérable à 33,6 M€ (+4,9 M€ vs. 2024) expliquée par la baisse du taux de récupérabilité à 42,6 % en 2025 contre 52,6 % en 2024 ;
- une taxe foncière à 124,3 M€ (soit -1,5 M€) ;
- la diminution des frais de gestion courante divers passant à 38,9 M€ (-3 %), soit -1,2 M€, essentiellement liée à la baisse des honoraires techniques (campagne de renouvellement des DPE sur l'année précédente).

**Les produits non locatifs** s'élèvent à 4,9 M€, en augmentation de 1,2 M€.

**Les charges indirectes** s'établissent à 240,3 M€, en progression de 2,7 M€ (+1 %), et représentent 22,8 % des produits nets.

Les charges de GIE et de personnel progressent au global de 7,1 M€ (+3,5 %).

**L'excédent brut d'exploitation** ressort à 507,7 M€ (+40,1 M€ vs. 2024, soit +9 %) et représente 48,2 % des produits nets.

**Après prise en compte des dotations aux amortissements (347,3 M€, soit +9,1 M€), le résultat brut d'exploitation** atteint 159,6 M€ (+26,3 M€, soit +20 %).

**Le résultat financier** se dégrade de 14,4 M€ pour s'établir à -241,2 M€ en 2025 (vs. -226,8 M€ en 2024) en lien avec la hausse de l'encours moyen de la dette long terme expliquée par l'activité de développement, malgré la baisse du taux du livret A, ainsi qu'une diminution des produits de placement de trésorerie (baisse du rendement du portefeuille de placements).

**L'activité de vente** dégage un résultat de 108,7 M€, en diminution par rapport à 2024 (-40,4 M€). Cette variation s'explique essentiellement par la baisse des ventes en blocs.

Le résultat exceptionnel augmente à 12,0 M€ (soit +4,4 M€ vs. 2024) essentiellement impacté par la hausse de 5,6 M€ des produits liés aux certificats d'économie d'énergie (CEE).

Le résultat lié aux démolitions s'établit à -3,3 M€, en amélioration de 7,2 M€ (pas de nouvelle opération validée sur l'exercice).

La participation des salariés atteint 5,5 M€ en 2025 (-2,1 M€ vs. 2024).

**Le résultat net** s'élève ainsi à 30,3 M€ (-14,8 M€ vs. 2024, soit -33 %).

## 2 - BILAN

| Bilan en M€                                         | Réel 2024     | Réel 2025     | Écarts 2025/2024 |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| <b>Immobilisations locatives</b>                    | <b>11 248</b> | <b>11 709</b> | <b>461</b>       |
| En cours réhabilitation et construction             | 1 319         | 1 581         | 263              |
| <b>Total immobilisations locatives</b>              | <b>12 567</b> | <b>13 290</b> | <b>723</b>       |
| Immobilisations administratives                     | 37            | 37            | 0                |
| Immobilisations financières                         | 112           | 113           | 1                |
| <b>Actif Immobilisé</b>                             | <b>12 717</b> | <b>13 440</b> | <b>724</b>       |
| <b>Trésorerie</b>                                   | <b>358</b>    | <b>384</b>    | <b>26</b>        |
| <b>Stocks et Créances Exploitation</b>              | <b>834</b>    | <b>884</b>    | <b>50</b>        |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                  | <b>13 909</b> | <b>14 709</b> | <b>801</b>       |
| Situation nette                                     | 3 457         | 3 494         | 37               |
| Résultat de l'exercice                              | 45            | 30            | -15              |
| Subventions                                         | 1 176         | 1 206         | 30               |
| Provisions réglementées                             | 0             | 0             | 0                |
| <b>Capitaux Propres</b>                             | <b>4 677</b>  | <b>4 730</b>  | <b>53</b>        |
| <b>Prov pour risques et charges</b>                 | <b>119</b>    | <b>124</b>    | <b>5</b>         |
| <b>Dettes financières mLT</b>                       | <b>8 550</b>  | <b>9 224</b>  | <b>675</b>       |
| <b>Autres dettes</b>                                | <b>507</b>    | <b>556</b>    | <b>49</b>        |
| <b>Produits constatés d'avance</b>                  | <b>56</b>     | <b>75</b>     | <b>19</b>        |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                 | <b>13 909</b> | <b>14 709</b> | <b>801</b>       |
| Dette nette                                         | 8 192         | 8 840         | 648              |
| Dette nette/produits nets                           | 8,2           | 8,4           | 0,2              |
| Dette nette/Immos locatives                         | 0,7           | 0,7           | 0,0              |
| Dette nette/Capitaux propres (Gearing)              | 1,8           | 1,9           | 0,1              |
| ROE                                                 | 1,0%          | 0,6%          | -0,3 pt          |
| LTV                                                 | 40,3%         | 43,0%         | 2,6 pts          |
| Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets) | 4,3           | 4,4           | 0,1              |
| EBE/Produits nets                                   | 46,5%         | 48,2%         | 1,7 pt           |
| Annuités payées                                     | 458,5         | 466,3         | 7,8              |
| Annuités/produits nets (en %)                       | 45,6%         | 44,3%         | -1,3 pt          |
| Spread (EBE/PN - annuités/PN)                       | 0,9%          | 3,9%          | 3 pts            |

À la clôture, le total bilan 2025 est de 14 709 M€, en progression de 801 M€ sur l'exercice, soit +5,8 %.

### À l'actif

- La hausse **des immobilisations locatives** de +723 M€ provient :
  - des investissements de travaux, constructions neuves et acquisitions pour +1 169 M€ ;
  - des dotations aux amortissements pour -391 M€ ;
  - des cessions de logements pour -55 M€ ;
- La trésorerie** de CDC Habitat social s'élève à 384 M€ à fin 2025, en hausse de 26 M€ par rapport à 2024.
- Les stocks et créances d'exploitation** augmentent de 50 M€ et atteignent 884 M€.

### Au passif

- Les capitaux propres sont en hausse de 53 M€** pour atteindre 4 730 M€ sous l'effet :
  - du résultat 2025 de CDC Habitat social +30 M€ ;
  - de la variation des subventions de +30 M€ ;
  - du versement de dividendes de -8 M€.
- Les dettes financières** s'élèvent à 9 224 M€ et augmentent de 675 M€ essentiellement sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts pour 747 M€ minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 245 M€ et de l'augmentation des concours bancaires pour 171 M€.
- Les autres dettes s'établissent à 556 M€**, en hausse de 49 M€.

### 3 - FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

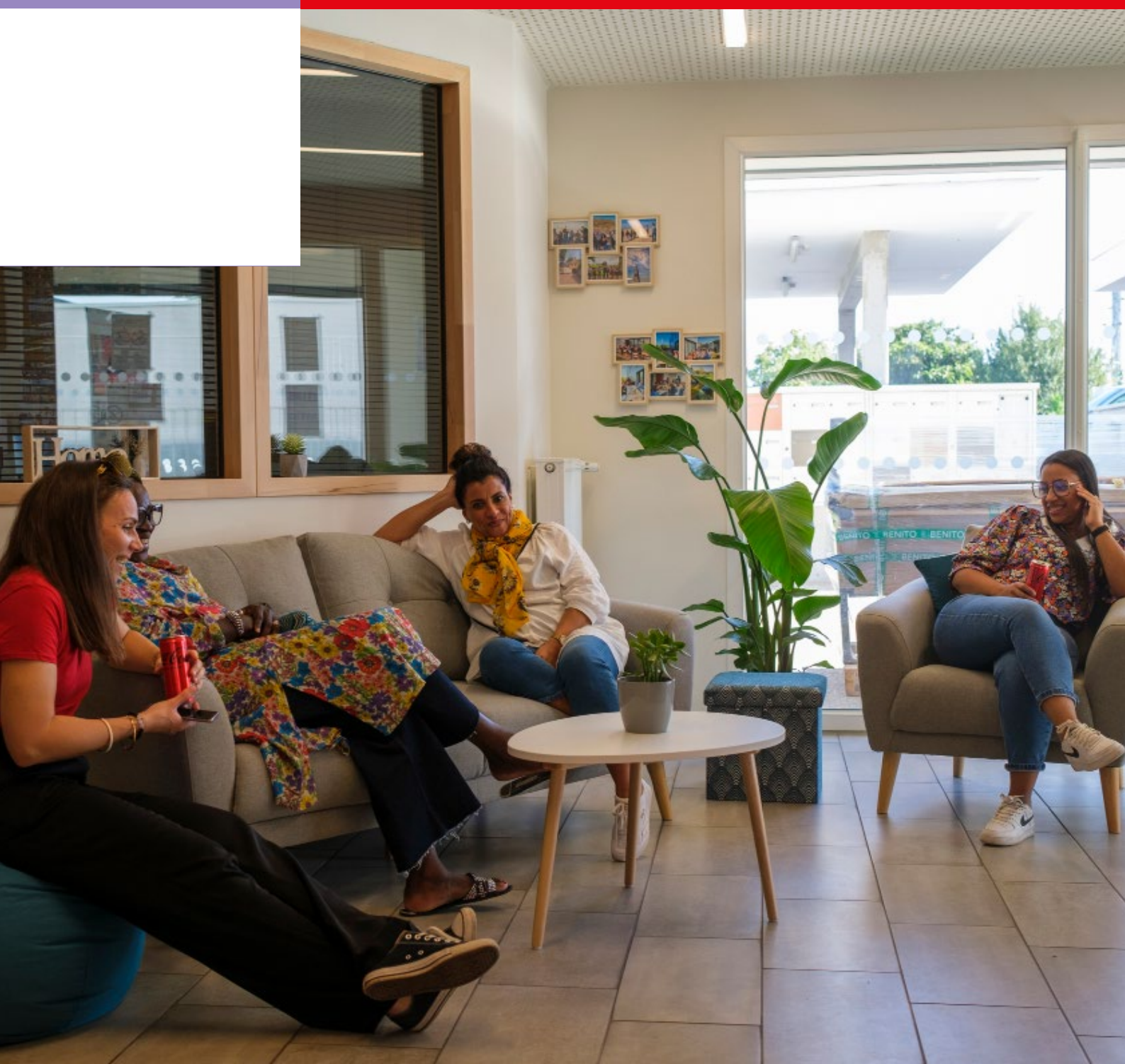
| Autofinancement à la livraison (en K€)                                                                       | Réel 2024  | Réel 2025  | Écarts 2025/2024 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------|
| CAF                                                                                                          | 249        | 277        | 28               |
| Remboursement en capital (hors aménagement)                                                                  | -221       | -219       | 2                |
| Fonds propres investis dans les travaux                                                                      | -69        | -81        | -12              |
| <b>Autofinancement d'exploitation</b>                                                                        | <b>-41</b> | <b>-23</b> | <b>18</b>        |
| Trésorerie de cessions                                                                                       | 191        | 141        | -49              |
| Fonds propres investis dans le développement                                                                 | -113       | -170       | -57              |
| Fonds propres investis dans les investissements de structure                                                 | -2         | -4         | -2               |
| Frais d'acquisition                                                                                          | 0          | 0          | 0                |
| Autres remboursements anticipés                                                                              | -33        | -10        | 23               |
| Prises de participations                                                                                     | 0          | 0          | 0                |
| Dividendes                                                                                                   | -8         | -8         | 0                |
| <b>Autofinancement net</b>                                                                                   | <b>-7</b>  | <b>-73</b> | <b>-67</b>       |
| Augmentation de capital en numéraire                                                                         | 0          | 0          | 0                |
| Avances en compte courant                                                                                    | 0          | 0          | 0                |
| <b>Autofinancement net après prise en compte des apports haut de bilan et avant constitution de réserves</b> | <b>-6</b>  | <b>-73</b> | <b>-67</b>       |

Les différentes opérations réalisées en 2025 ont généré un besoin d'autofinancement de 73 M€ contre un besoin de 6 M€ en 2024. Divers éléments expliquent cette évolution :

- › une CAF en hausse de 28 M€ dont +40,1 M€ sur l'EBE et -14,4 M€ sur le résultat financier ;
- › une diminution de la trésorerie de cessions de 49 M€ liée à la baisse du nombre de ventes en 2025 ;
- › une augmentation des fonds propres investis dans le développement de +57 M€, et des fonds propres investis dans les travaux en hausse de 12 M€, conséquence de l'augmentation des livraisons et de leur prix de revient ;
- › des remboursements anticipés en baisse de 23 M€, suite au transfert d'une résidence sur l'exercice précédent.

04

**SIDOM**



## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

| Compte de résultat en M€                           | Réel 2024     | Réel 2025     | Écarts 2025/2024 | En %          |
|----------------------------------------------------|---------------|---------------|------------------|---------------|
| <b>Produits locatifs *</b>                         | <b>555,0</b>  | <b>576,2</b>  | <b>21,2</b>      | <b>3,8%</b>   |
| Maintenance                                        | -63,1         | -62,8         | 0,3              | -0,5%         |
| Masse salariale de proximité non récupérable       | -7,5          | -9,0          | -1,5             | 19,4%         |
| Taxes sur Immeubles Locatifs                       | -56,9         | -55,5         | 1,4              | -2,5%         |
| Autres coûts directs                               | -15,3         | -16,7         | -1,4             | 9,4%          |
| <b>Coûts directs</b>                               | <b>-142,9</b> | <b>-144,0</b> | <b>-1,2</b>      | <b>0,8%</b>   |
| <b>Marge sur coûts directs</b>                     | <b>412,1</b>  | <b>432,1</b>  | <b>20,0</b>      | <b>4,9%</b>   |
| <b>Produits hors locatifs</b>                      | <b>4,8</b>    | <b>5,0</b>    | <b>0,2</b>       | <b>4,3%</b>   |
| Charges de personnel admin nettes de refacturation | -80,3         | -83,4         | -3,1             | 3,8%          |
| Taxes et cotisations                               | -7,1          | -7,2          | -0,1             | 1,6%          |
| Autres coûts indirects                             | -30,8         | -29,6         | 1,2              | -3,8%         |
| Autres refacturations internes de frais            | 15,7          | 18,8          | 3,1              | 19,8%         |
| Autres coûts indirects nets de refacturation       | -15,1         | -10,8         | 4,3              | -28,3%        |
| GIE Supports et Territoriaux                       | -33,3         | -36,5         | -3,3             | 9,8%          |
| <b>Charges indirectes</b>                          | <b>-135,9</b> | <b>-138,0</b> | <b>-2,1</b>      | <b>1,6%</b>   |
| <b>Excédent brut d'exploitation (EBE)</b>          | <b>281,1</b>  | <b>299,2</b>  | <b>18,1</b>      | <b>6,4%</b>   |
| DAP nettes de subventions                          | -199,7        | -210,7        | -11,1            | 5,5%          |
| Ecart GEP PGE                                      | 1,9           | 1,2           | -0,7             | -37,7%        |
| <b>Résultat brut d'exploitation (RBE)</b>          | <b>83,3</b>   | <b>89,6</b>   | <b>6,3</b>       | <b>7,5%</b>   |
| Charges financières                                | -129,8        | -123,6        | 6,2              | -4,7%         |
| Produits financiers                                | 15,8          | 7,6           | -8,2             | -51,7%        |
| <b>Résultat financier</b>                          | <b>-114,0</b> | <b>-116,0</b> | <b>-2,0</b>      | <b>1,7%</b>   |
| Frais d'acquisition                                | 0,0           | 0,0           | 0,0              | -64,1%        |
| <b>Résultat courant</b>                            | <b>-30,7</b>  | <b>-26,4</b>  | <b>4,3</b>       | <b>-14,0%</b> |
| PVC nettes                                         | 24,0          | 22,0          | -2,0             | -8,5%         |
| Autres exceptionnels                               | 4,7           | 7,0           | 2,3              | 48,2%         |
| Démolition ANRU et Hors ANRU                       | 0,0           | 1,3           | 1,3              | n.s.          |
| <b>Résultat avant impôt</b>                        | <b>-1,9</b>   | <b>3,9</b>    | <b>5,9</b>       | <b>n.s.</b>   |
| Participation Salariés                             | -3,1          | -2,7          | 0,4              | -13,8%        |
| Impôt sur les sociétés                             | -1,7          | -0,2          | 1,5              | -90,9%        |
| <b>Résultat net</b>                                | <b>-6,7</b>   | <b>1,1</b>    | <b>7,8</b>       | <b>n.s.</b>   |

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

Le résultat net agrégé de l'ensemble des sociétés immobilières d'Outre-mer (SIDOM) s'élève en 2025 à +1,1 M€, contre - 6,7 M€ en 2024 (soit + 7,8 M€), sous l'effet principalement de l'augmentation des produits locatifs plus forte que celle des charges.

Les produits locatifs augmentent de 21,2 M€ entre 2024 et 2025, principalement portés par l'accroissement des loyers de 24 M€ en lien avec les livraisons récentes et l'indexation. Cette progression est minorée par des impayés et des régularisations de charges en hausse (-2,2 M€) en particulier sur la SIM avec un climat de tension social et d'insécurité qui perdure sur l'île de Mayotte.

Par ailleurs, on constate une augmentation de la masse salariale de proximité non récupérable (+1,5 M€) liée à une baisse du taux de récupérabilité sur la SIMAR (40 % en 2025 contre 75 % en 2024) et des charges de personnel administratif de +3,8 % (soit +3,1 M€) expliquée en partie par les revalorisations salariales et des créations de postes. Le coût des GIE est en progression de 3,3 M€ en lien avec l'augmentation des refacturations internes de frais expliquée par de nouveaux déploiements informatiques et la mutualisation progressive de missions transverses.

Ainsi l'EBE 2025 s'établit à 299,2 M€, supérieur au niveau atteint en 2024 (281,1 M€). Le ratio d'EBE/ produits nets atteint à 51,5 % (vs 50,2 % en 2024).

Le résultat brut d'exploitation augmente (89,6 M€, soit + 6,3 M€ vs 2024) avec notamment une augmentation des dotations aux amortissements nettes de subventions de 11,1 M€ liée aux mises en service de logements neufs, aux travaux de réhabilitation et aux renouvellements de composants.

Le résultat financier s'élève à -116,0 M€ (-2,0 M€ par rapport à 2024, soit -1,7 %).

Le recul des produits financiers expliqué par la baisse de la trésorerie moyenne et le produit d'une vente de parts de SCI en 2024 par la SODIAC est minoré par la diminution des charges financières liée à la baisse du taux du livret A.

Le niveau des plus-values sur ventes est de 22,0 M€, en baisse de 2,0 M€ par rapport à 2024 du fait d'un volume global de ventes inférieur.

L'autre partie du résultat exceptionnel augmente à 7,0 M€ (soit +2,3 M€ vs. 2024) du fait notamment d'indemnités d'assurance à percevoir par la SEMAC suite au cyclone Garance.

Enfin, la participation des salariés diminue de 0,4 M€ pour atteindre 2,7 M€ en 2025 (impact sur 2024 d'un complément de participation).

## 2 - BILAN

Le total du bilan s'accroît de 482,5 M€ sur l'exercice pour atteindre 9 351,2 M€ en 2025 :

| Bilan en M€                             | Réel 2024      | Réel 2025      | Écarts 2025/2024 |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Terrains                                | 836,0          | 846,1          | 10,1             |
| Immobilisations locatives               | 5 635,5        | 5 924,7        | 289,2            |
| En cours réhabilitation et construction | 1 165,4        | 1 228,5        | 63,1             |
| Total immobilisations locatives         | 7 636,9        | 7 999,3        | 362,4            |
| Immobilisations administratives         | 45,0           | 35,6           | -9,4             |
| Immobilisations financières             | 5,4            | 4,7            | -0,7             |
| <b>Actif Immobilisé</b>                 | <b>7 687,3</b> | <b>8 039,5</b> | <b>352,3</b>     |
| <b>Trésorerie</b>                       | <b>289,8</b>   | <b>261,8</b>   | <b>-28,1</b>     |
| <b>Stock</b>                            | <b>132,5</b>   | <b>139,1</b>   | <b>6,6</b>       |
| <b>Subventions à recevoir</b>           | <b>519,1</b>   | <b>679,5</b>   | <b>160,3</b>     |
| <b>Créances Exploitation</b>            | <b>240,0</b>   | <b>231,3</b>   | <b>-8,7</b>      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                      | <b>8 868,7</b> | <b>9 351,2</b> | <b>482,5</b>     |
| Situation nette                         | 845,1          | 849,6          | 4,5              |
| Résultat de l'exercice                  | -6,7           | 1,1            | 7,8              |
| Subventions                             | 2 362,4        | 2 605,7        | 243,3            |
| <b>Capitaux Propres</b>                 | <b>3 200,8</b> | <b>3 456,4</b> | <b>255,6</b>     |
| <b>Prov pour risques et charges</b>     | <b>106,4</b>   | <b>107,5</b>   | <b>1,1</b>       |
| <b>Dettes financières mLT</b>           | <b>5 093,8</b> | <b>5 284,2</b> | <b>190,4</b>     |
| <b>Autres dettes</b>                    | <b>401,2</b>   | <b>422,7</b>   | <b>21,6</b>      |
| <b>PCA renouvellement conventions</b>   | <b>66,5</b>    | <b>80,4</b>    | <b>13,9</b>      |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                     | <b>8 868,7</b> | <b>9 351,2</b> | <b>482,5</b>     |

L'actif immobilisé augmente de 352,3 M€ en lien avec les mises en services de constructions neuves (2 669 logements neufs et foyers, 43 commerces et 268 acquisitions) ainsi que les travaux de réhabilitation et de remplacement de composants réalisés sur le parc existant.

La trésorerie se porte à 261,8 M€ à fin 2025 (-28,1 M€ vs 2024, soit 0,5 mois de produits nets).

Les subventions à recevoir sont à 679,5 M€, en augmentation de 160,3 M€ par rapport à 2024.

### Au niveau du passif :

- La dette financière moyen à long terme s'élève à 5 284 M€ à fin 2025 (+190,4 M€). Les mouvements de l'année sont les suivants :
  - 378 M€ liés aux nouveaux emprunts au titre des constructions neuves, acquisitions et travaux d'investissement ;
  - 164 M€ de remboursements d'échéances.
- Les subventions augmentent de 243,3 M€ en lien principalement avec les subventions obtenues pour les constructions neuves et les travaux de réhabilitation.

| Bilan en M€                                           | Réel 2024 | Réel 2025 | Écarts 2025/2024 |
|-------------------------------------------------------|-----------|-----------|------------------|
| Dette nette                                           | 4 804     | 5 022     | 218              |
| Dette nette/produits nets                             | 8,6       | 8,6       | 0,1              |
| Dette nette/Immos locatives                           | 62,9%     | 62,8%     | -0,1 pt          |
| Dette nette/Capitaux propres                          | 1,5       | 1,5       | 0,0              |
| "Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)" | 6,2       | 5,4       | -0,8             |

Les ratios de dette nette sur produits nets et sur capitaux propres sont relativement stables par rapport à 2024.

## 3 - AUTOFINANCEMENT

| Autofinancement en M€                                  | Réel 2024   | Réel 2025   | Écarts 2025/2024 |
|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------|
| CAF                                                    | 180,6       | 209,6       | 29,0             |
| Remboursement en capital                               | -114,5      | -115,0      | -0,4             |
| <b>Autofinancement Brut</b>                            | <b>66,1</b> | <b>94,6</b> | <b>28,5</b>      |
| Fonds propres investis dans les réhabs / résid         | -24,0       | -10,9       | 13,1             |
| Fonds propres investis dans les composants             | -38,9       | -30,5       | 8,3              |
| <b>Autofinancement d'exploitation</b>                  | <b>3,2</b>  | <b>53,2</b> | <b>50,0</b>      |
| Trésorerie de cessions                                 | 24,6        | 26,0        | 1,4              |
| Fonds Propres investis dans le développement           | -15,1       | -21,9       | -6,8             |
| Fonds Propres investis dans les invest de structure    | -3,4        | -2,6        | 0,8              |
| Autres remboursements                                  | 0,0         | -11,4       | -11,4            |
| Prises de participations                               | 5,1         | 0,5         | -4,6             |
| Dividendes                                             | 0,0         | 0,0         | 0,0              |
| <b>Autofinancement net</b>                             | <b>14,4</b> | <b>43,9</b> | <b>29,5</b>      |
| Avances en compte courant                              | 0,0         | -6,0        | -6,0             |
| Augmentation de capital en numéraire                   | 0,0         | 10,6        | 10,6             |
| <b>Autofinancement net après apports haut de bilan</b> | <b>14,4</b> | <b>48,5</b> | <b>34,1</b>      |

L'autofinancement net s'établit à 48,5 M€ en 2025, en hausse de 34,1 M€ par rapport à 2024.

L'augmentation de l'autofinancement net par rapport à 2024 s'explique notamment par :

- une augmentation de la CAF (+29,0 M€), en lien avec l'évolution des loyers principalement ;
- une baisse des fonds propres investis dans les travaux et renouvellement de composants (impact de 21,4 M€) du fait d'une quotité d'emprunts supérieure à 2024 notamment dans le cadre du financement des travaux de réhabilitation (principalement à la SIM, à la SEMAC et à la SIDR) ;
- une augmentation des fonds propres investis dans le développement pour 6,8 M€ cohérent avec l'augmentation du nombre de logements livrés en 2025 (+733 logements) ;
- des remboursements anticipés de 11,4 M€ réalisés en 2025 ;
- des avances en compte courant de 6,0 M€ réalisées en 2025 ;
- une augmentation de capital de la SIM par CDC Habitat (10,0 M€) et par la Caisse des Dépôts (0,6 M€).

05

## Maisons & Cités



## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

| Compte de résultat en M€                           | Réel 2024    | Réel 2025    | Écarts 2025/2024 |
|----------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------|
| <b>Produits locatifs *</b>                         | <b>319,1</b> | <b>332,1</b> | <b>13,1</b>      |
| Maintenance                                        | -38,1        | -36,6        | 1,5              |
| Masse salariale de proximité non récupérable       | 0,0          | 0,0          | 0,0              |
| Taxes sur Immeubles Locatifs                       | -26,8        | -27,0        | -0,2             |
| Autres coûts directs                               | -7,4         | -6,1         | 1,3              |
| <b>Coûts directs</b>                               | <b>-72,4</b> | <b>-69,7</b> | <b>2,6</b>       |
| <b>Marge sur coûts directs</b>                     | <b>246,7</b> | <b>262,4</b> | <b>15,7</b>      |
| <b>Produits hors locatifs</b>                      | <b>0,1</b>   | <b>0,1</b>   | <b>0,0</b>       |
| Charges de personnel admin nettes de refacturation | -57,7        | -56,6        | 1,1              |
| Taxes et cotisations                               | -3,9         | -3,4         | 0,5              |
| Autres coûts indirects                             | -18,8        | -17,8        | 1,0              |
| Autres refacturations internes de frais            | 8,7          | 7,1          | -1,6             |
| Autres coûts indirects nets de refacturation       | -10,1        | -10,7        | -0,6             |
| GIE Supports et Territoriaux                       | -0,4         | -0,6         | -0,1             |
| <b>Charges indirectes</b>                          | <b>-72,2</b> | <b>-71,4</b> | <b>0,8</b>       |
| <b>Excédent brut d'exploitation (EBE)</b>          | <b>174,6</b> | <b>191,1</b> | <b>16,5</b>      |
| DAP nettes de subventions                          | -142,3       | -152,2       | -9,8             |
| Ecart GEP PGE                                      | 0,0          | 0,0          | 0,0              |
| <b>Résultat brut d'exploitation (RBE)</b>          | <b>32,3</b>  | <b>38,9</b>  | <b>6,7</b>       |
| Charges financières                                | -65,9        | -69,4        | -3,5             |
| Produits financiers                                | 16,8         | 11,3         | -5,5             |
| <b>Résultat financier</b>                          | <b>-49,0</b> | <b>-58,1</b> | <b>-9,0</b>      |
| Frais d'acquisition                                | 0,0          | 0,0          | 0,0              |
| <b>Résultat courant</b>                            | <b>-16,8</b> | <b>-19,1</b> | <b>-2,3</b>      |
| PVC nettes                                         | 19,0         | 20,9         | 1,9              |
| Autres exceptionnels                               | 17,8         | 20,3         | 2,5              |
| Démolition ANRU et Hors ANRU                       | -12,0        | -5,5         | 6,5              |
| <b>Résultat avant impôt</b>                        | <b>8,0</b>   | <b>16,5</b>  | <b>8,5</b>       |
| Participation Salariés                             | 0,0          | 0,0          | 0,0              |
| Impôt sur les sociétés                             | 0,0          | 0,0          | 0,0              |
| <b>Résultat net</b>                                | <b>8,0</b>   | <b>16,5</b>  | <b>8,5</b>       |

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

|                                        |        |        |         |
|----------------------------------------|--------|--------|---------|
| Maintenance / Produits nets            | 11,9%  | 11,0%  | -0,9%   |
| Frais généraux nets / Produits nets    | 21,4%  | 20,5%  | -0,9%   |
| Coûts de gestion / Produits nets       | 23,7%  | 22,3%  | -1,4%   |
| Plus-values de cessions / Résultat net | 237,3% | 126,5% | -110,8% |
| ICR (EBE / Charges financières)        | 2,65   | 2,75   | 0,10    |
| EBE / Produits nets                    | 54,7%  | 57,5%  | 2,8%    |

**Le résultat net** de Maisons & Cités ressort à 16,5 M€ pour l'année 2025, en hausse de 8,5 M€ par rapport à 2024.

Les produits locatifs s'établissent à 332,1 M€ et sont en hausse de 13,1 M€ suite à l'augmentation des loyers (évolution de l'IRL, livraisons réalisées).

Les dépenses de maintenance reculent légèrement à 36,6 M€ (soit -1,5 M€ vs. 2024) en lien avec une baisse sur les sinistres de 1 M€. Le taux de maintenance/produits nets s'établit à 11,0 % contre 11,9 % en 2024.

Les charges indirectes s'établissent à 71,4 M€ en 2025, et restent stables par rapport à 2024 (-0,8 M€ sous l'effet notamment de la baisse des charges de personnel de 1,1 M€).

L'Excédent Brut d'Exploitation est en hausse de 16,5 M€ ; il s'établit à 191,1 M€. Le ratio EBE/produits nets s'élève à 57,5 % (contre 54,7 % en 2024).

Après impact des dotations aux amortissements nettes de subventions en hausse de 9,8 M€ sous l'effet des investissements réalisés, le résultat brut d'exploitation s'élève à 38,9 M€ (+6,7 M€ vs. 2024).

Le résultat financier (-58,1 M€ en 2025) est en diminution de 9,0 M€ sous l'effet défavorable des charges financières suite aux nouvelles mobilisations d'emprunts (-3,5 M€) et la baisse des produits financiers (-5,5 M€) en raison de la diminution du niveau moyen de la trésorerie et du rendement annualisé par support.

Les plus-values de cessions atteignent 20,9 M€ en 2025, soit +1,9 M€ en raison de la hausse de la marge sur accession de 1,4 M€ et de la hausse des plus-values des logements vendus en lot de 0,5 M€.

Le reste du résultat exceptionnel 2025 est en hausse de 2,5 M€ en lien avec les dégrèvements d'impôts et les produits de CEE qui évoluent favorablement.

Les dépenses liées aux démolitions s'élèvent à 5,5 M€ en 2025, en baisse de 6,5 M€ avec 120 logements démolis contre 197 en 2024.

## 2 - BILAN

| Bilan en M€                                           | Réel 2024      | Réel 2025      | Écarts 2025/2024 |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Capital souscrit non appelé</b>                    | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>     | <b>0,0</b>       |
| Immobilisations locatives                             | 2 940,2        | 3 196,0        | 255,8            |
| En cours réhabilitation et construction               | 345,0          | 364,3          | 19,3             |
| <b>Total immobilisations locatives</b>                | <b>3 285,2</b> | <b>3 560,3</b> | <b>275,1</b>     |
| Immobilisations administratives                       | 13,5           | 12,2           | -1,3             |
| Immobilisations financières                           | 9,9            | 10,0           | 0,1              |
| <b>Actif Immobilisé</b>                               | <b>3 308,6</b> | <b>3 582,4</b> | <b>273,8</b>     |
| <b>Trésorerie</b>                                     | <b>402,9</b>   | <b>360,4</b>   | <b>-42,5</b>     |
| <b>Stocks et Créances Exploitation</b>                | <b>234,1</b>   | <b>224,8</b>   | <b>-9,3</b>      |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                    | <b>3 945,6</b> | <b>4 167,7</b> | <b>222,1</b>     |
| Situation nette                                       | 904,0          | 912,0          | 8,0              |
| Résultat de l'exercice                                | 8,0            | 16,5           | 8,5              |
| Subventions                                           | 422,6          | 430,8          | 8,2              |
| Titres participatifs                                  | 25,0           | 25,0           | 0,0              |
| <b>Capitaux Propres</b>                               | <b>1 359,6</b> | <b>1 384,3</b> | <b>24,7</b>      |
| <b>Prov pour risques et charges</b>                   | <b>28,9</b>    | <b>31,9</b>    | <b>3,0</b>       |
| <b>Dettes financières mLT</b>                         | <b>2 470,6</b> | <b>2 665,8</b> | <b>195,2</b>     |
| <b>Autres dettes</b>                                  | <b>84,4</b>    | <b>82,7</b>    | <b>-1,6</b>      |
| <b>PCA renouvellement conventions</b>                 | <b>2,1</b>     | <b>2,9</b>     | <b>0,8</b>       |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                   | <b>3 945,6</b> | <b>4 167,7</b> | <b>222,1</b>     |
| Dette nette                                           | 2 068          | 2 305          | 238              |
| Dette nette/produits nets                             | 6,5            | 6,9            | 0,5              |
| Dette nette/Immos locatives                           | 63%            | 65%            | 1,8 pt           |
| Dette nette/Capitaux propres                          | 1,5            | 1,7            | 0,2              |
| ROE                                                   | 0,6%           | 1,2%           | 0,6 pt           |
| "Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)" | 15,1           | 13,0           | -2,1             |
| Annuités/produits nets en %                           | 46,0%          | 51,0%          | 5,0%             |
| Spread (EBE/PN - annuités/PN) *                       | 8,7%           | 6,6%           | -2,1 pts         |

Le total du bilan (4 168 M€) augmente de 6 % sur l'exercice, soit +222,1 M€.

Les immobilisations locatives progressent de 275,1 M€ en raison des livraisons importantes de réhabilitations et des constructions neuves.

Les capitaux propres s'élèvent à 1 384,3 M€ et sont en hausse de +24,7 M€ par rapport à l'exercice précédent sous l'effet du résultat 2025 (+16,5 M€) et des subventions reçues (+8,2 M€).

Les dettes financières moyen/long-terme s'établissent à 2 666 M€ en 2025, en progression de 195,2 M€ par rapport à 2024. Le ratio dette nette / produits nets augmente de 0,5 pt et s'élève à 6,9. Le ratio dette nette / capitaux propres est en hausse de 0,1 pt et atteint 1,7.

Le taux d'annuités / produits nets est en augmentation à 51% (soit +5 pts) en raison du volume important d'investissements réalisés, entraînant ainsi une baisse du spread de 2,1 pts, et qui s'établit à 6,6 % vs. 8,7 % en 2024.

### 3 - AUTOFINANCEMENT

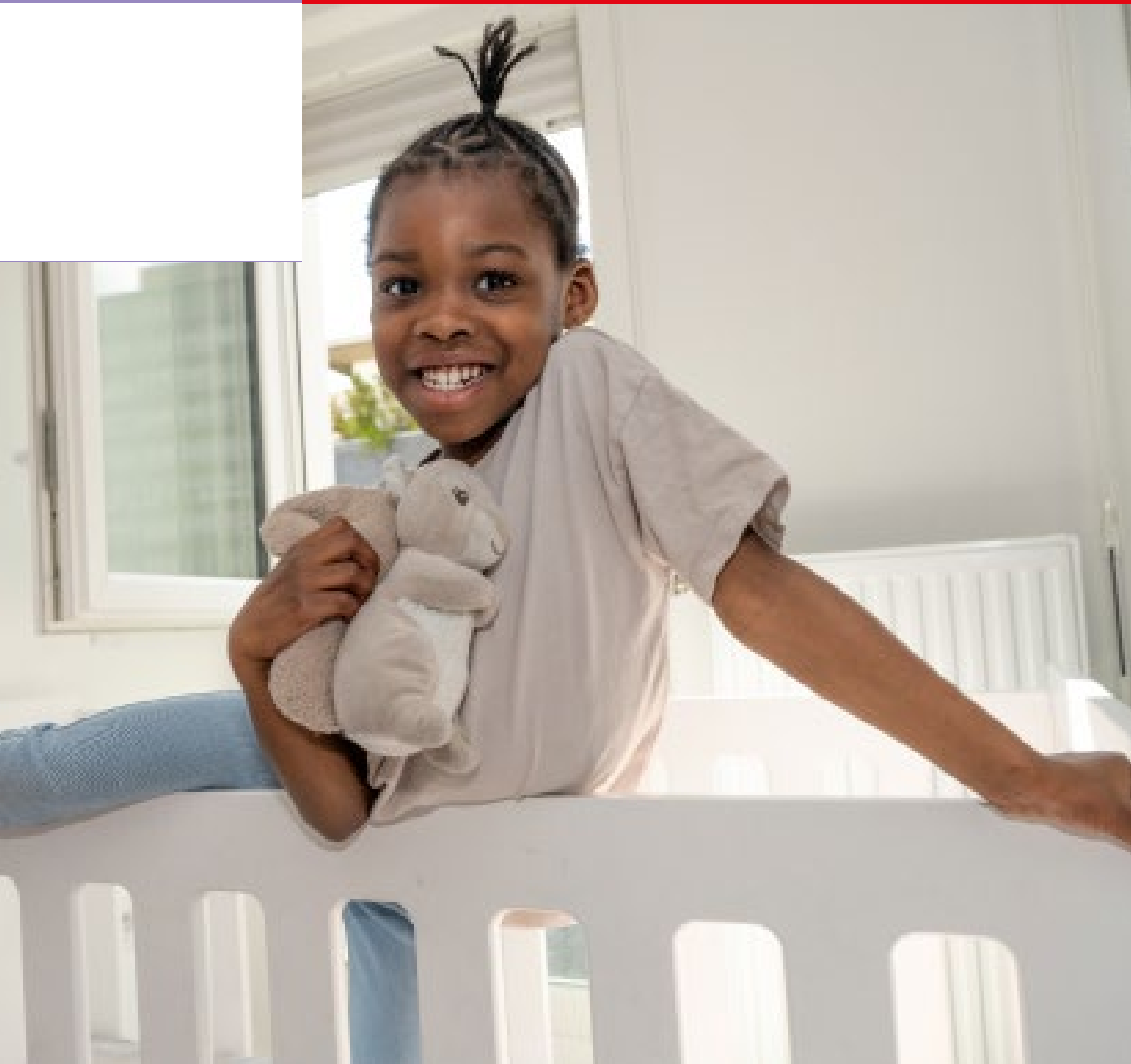
| Autofinancement en M€                                  | Réel 2024    | Réel 2025   | Écarts 2025/2024 |
|--------------------------------------------------------|--------------|-------------|------------------|
| CAF                                                    | 152,0        | 163,3       | 11,3             |
| Remboursement en capital                               | -99,0        | -102,0      | -3,0             |
| <b>Autofinancement Brut</b>                            | <b>53,0</b>  | <b>61,3</b> | <b>8,3</b>       |
| Fonds propres investis dans les travaux                | -65,4        | -49,1       | 16,3             |
| <b>Autofinancement d'exploitation</b>                  | <b>-12,4</b> | <b>12,2</b> | <b>24,6</b>      |
| Trésorerie de cessions                                 | 27,3         | 25,9        | -1,4             |
| Fonds Propres investis dans le développement           | -24,0        | -22,3       | 1,7              |
| Fonds Propres investis dans les invest de structure    | -2,5         | -2,1        | 0,4              |
| Frais d'acquisitions                                   | 0,0          | 0,0         | 0,0              |
| Autres remboursements                                  | 0,0          | -0,4        | -0,4             |
| Prises de participations                               | 0,0          | 0,0         | 0,0              |
| Dividendes                                             | 0,0          | 0,0         | 0,0              |
| <b>Autofinancement net</b>                             | <b>-11,5</b> | <b>13,3</b> | <b>24,8</b>      |
| Apports ressources complémentaires                     | 0,0          | 0,0         | 0,0              |
| <b>Autofinancement net après apports haut de bilan</b> | <b>-11,5</b> | <b>13,3</b> | <b>24,8</b>      |

L'autofinancement net s'établit à 13,3 M€ à fin 2025, en amélioration de 24,8 M€ sur un an, sous l'effet principalement d'une amélioration de la CAF (+11,3 M€) ainsi qu'une diminution des fonds propres investis dans les travaux (réhabilitations/renouvellements de composants) avec un impact

de +16,3 M€ par rapport à 2024 en lien avec la baisse du nombre de réhabilitations livrées et de la réduction de la quotité de fonds propres investis dans les renouvellements de composants (41,5 % en 2025 contre 70 % en 2024).

06

**Adoma**



## 1 - COMPTE DE RÉSULTAT

| en M€                                                     | Réel 2024     | Réel 2025     | Écarts en M€ | Écarts en % |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------|-------------|
| <b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>                                 | <b>525,5</b>  | <b>539,9</b>  | <b>14,4</b>  | <b>3%</b>   |
| Production immobilisée                                    | 4,0           | 4,1           | 0,1          | 2%          |
| Subventions exploitation                                  | 31,3          | 31,5          | 0,1          | 0%          |
| Reprise s/ subv d'investissement                          | 19,8          | 21,2          | 1,4          | 7%          |
| Autres produits                                           | 0,7           | 1,2           | 0,6          | 81%         |
| <b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                      | <b>581,3</b>  | <b>597,9</b>  | <b>16,5</b>  | <b>3%</b>   |
| Chauffage et fluides                                      | -75,9         | -77,6         | -1,7         | 2%          |
| Entretien courant (hors Gros Entretien)                   | -30,6         | -30,4         | 0,3          | -1%         |
| Hygiène & Propreté                                        | -29,6         | -29,9         | -0,3         | 1%          |
| Gros entretien                                            | -2,7          | -3,2          | -0,6         | 22%         |
| Loyers                                                    | -40,5         | -40,4         | 0,1          | 0%          |
| Gardiennage                                               | -6,7          | -7,0          | -0,3         | 4%          |
| Autres charges d'exploitation                             | -45,1         | -49,6         | -4,5         | 10%         |
| Impôts et taxes                                           | -26,8         | -27,1         | -0,3         | 1%          |
| Charges de personnel                                      | -189,8        | -195,9        | -6,1         | 3%          |
| Dotations/Reprises amortissements et provisions           | -102,3        | -106,3        | -4,0         | 4%          |
| <b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>                       | <b>-550,0</b> | <b>-567,4</b> | <b>-17,4</b> | <b>3%</b>   |
| <b>RÉSULTAT EXPLOITATION</b>                              | <b>31,3</b>   | <b>30,5</b>   | <b>-0,8</b>  | <b>-3%</b>  |
| <b>RÉSULTAT FINANCIER</b>                                 | <b>-16,3</b>  | <b>-20,8</b>  | <b>-4,5</b>  | <b>28%</b>  |
| <b>RÉSULTAT COURANT</b>                                   | <b>15,1</b>   | <b>9,7</b>    | <b>-5,3</b>  | <b>-35%</b> |
| <b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>                              | <b>-5,7</b>   | <b>-1,6</b>   | <b>4,1</b>   | <b>n.s.</b> |
| IS et Participation                                       | -6,6          | -5,1          | 1,5          | -23%        |
| <b>RÉSULTAT NET</b>                                       | <b>2,7</b>    | <b>2,9</b>    | <b>0,2</b>   | <b>9%</b>   |
| Chiffre d'affaires                                        | 525,5         | 539,9         | 14,4         |             |
| Redevance et loyers (y/c redevances internes)             | 369,8         | 384,9         | 15,1         |             |
| <b>Excédent Brut d'Exploitation (EBE)</b>                 | <b>115,9</b>  | <b>121,7</b>  | <b>5,9</b>   |             |
| Taux EBE / CA                                             | 22,0%         | 22,5%         | 0,5%         |             |
| Taux EBE / Redevances et loyers (y/c redevances internes) | 31,3%         | 31,6%         | 0,3%         |             |

Par rapport à 2024, le résultat net croît légèrement de 0,2 M€ et s'établit à 2,9 M€ en 2025.

Le résultat d'exploitation est en diminution de 0,8 M€ (passant de 31,3 M€ en 2024 à 30,5 M€ en 2025). Les principales variations sont :

- Hausse de 16,5 M€ des produits d'exploitation :
  - +14,4 M€ provenant essentiellement du chiffre d'affaires : impact de l'application de l'IRL 2025 et des nouvelles livraisons pour +14,3 M€, -1,0 M€ sur l'activité Hébergement (dont -6,8 M€ de l'activité Asile suite à la baisse de capacité d'environ 900 places, et dont +0,8 M€ de revalorisation indiciaire du marché HUAS et +5,0 M€ sur l'activité Urgence du fait de l'ouverture de nouveaux dispositifs temporaires) et amélioration de +1,1 M€ sur les autres produits divers (principalement sur les produits des antennes relais) ;
  - +1,4 M€ sur les reprises de subventions d'investissements consécutives aux nouvelles mises en service ;
  - +0,6 M€ d'encaissement de certificats d'économie d'énergie.
- La hausse des charges de personnel de 6,1 M€ qui s'explique principalement par l'impact des revalorisations salariales (masse salariale chargée), des indemnités diverses, de l'intéressement et des charges sociales associées.
- La hausse des charges de personnel de 6,1 M€ qui s'explique principalement par l'impact des revalorisations salariales (masse salariale chargée), des indemnités diverses, de l'intéressement et des charges sociales associées.

- La hausse des autres charges d'exploitation de 4,5 M€ correspondant à un apurement exceptionnel réalisé sur l'antériorité des soldes de clients partis.
- L'accroissement des dotations de 4,0 M€ s'explique par la hausse des amortissements consécutive à la livraison de nouvelles opérations et l'acquisition de nouveaux logiciels réalisés sur l'année (+7,3 M€) minorée notamment par des reprises de provisions clients suite à l'apurement de soldes anciens sur clients partis (-2,2 M€).
- La progression des dépenses de chauffage et fluides de 1,7 M€ principalement justifiée par la suppression totale du bouclier tarifaire en 2024.

Le résultat financier (-20,8 M€ en 2025) se dégrade de 4,5 M€ sous l'effet des nouvelles mobilisations d'emprunts.

Le résultat exceptionnel s'élève à -1,6 M€ en 2025, soit +4,1 M€ principalement en raison de l'obtention d'indemnités de résiliation sur Noisy et maurepas consécutives à leur restitution à la SCI Hémisphère (1,4 M€), et d'une plus-value de cession en 2025 de 2,7 M€ sur les sites Woippy et Florange.

La participation recule de 1,5 M€ pour atteindre 5,1 M€ en 2025, compte tenu d'un complément exceptionnel de participation sur 2024 de 2,5 M€.

## 2 - BILAN

| Bilan en M€                                                  | Réel 2024      | Réel 2025      | Écarts 2025/2024 |
|--------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| <b>Capital souscrit non appelé</b>                           | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>         |
| Immobilisations locatives                                    | 2 369          | 2 543          | 174              |
| En cours réhabilitation et construction                      | 0              | 0              | 0                |
| <b>Total immobilisations locatives</b>                       | <b>2 369</b>   | <b>2 543</b>   | <b>174</b>       |
| Immobilisations administratives                              | 0              | 0              | 0                |
| Immobilisations financières                                  | 0              | 0              | 0                |
| <b>Actif Immobilisé</b>                                      | <b>2 369</b>   | <b>2 543</b>   | <b>174</b>       |
| <b>Trésorerie</b>                                            | <b>210</b>     | <b>193</b>     | <b>-16</b>       |
| <b>Stocks et Créances Exploitation</b>                       | <b>217</b>     | <b>276</b>     | <b>60</b>        |
| <b>TOTAL ACTIF</b>                                           | <b>2 796</b>   | <b>3 013</b>   | <b>218</b>       |
| Situation nette                                              | 537            | 539            | 3                |
| Résultat de l'exercice                                       | 3              | 3              | 0                |
| Subventions                                                  | 655            | 719            | 64               |
| Provisions réglementées                                      | 0              | 0              | 0                |
| <b>Capitaux Propres</b>                                      | <b>1 195</b>   | <b>1 261</b>   | <b>67</b>        |
| <b>Prov pour risques et charges</b>                          | <b>47</b>      | <b>5</b>       | <b>-42</b>       |
| <b>Dettes financières mLT</b>                                | <b>1 321</b>   | <b>1 476</b>   | <b>155</b>       |
| <b>Dettes financières courantes</b>                          | <b>29</b>      | <b>22</b>      | <b>-7</b>        |
| <b>Autres dettes</b>                                         | <b>198</b>     | <b>203</b>     | <b>5</b>         |
| <b>PCA renouvellement conventions</b>                        | <b>6</b>       | <b>6</b>       | <b>0</b>         |
| <b>TOTAL PASSIF</b>                                          | <b>2 796</b>   | <b>3 013</b>   | <b>218</b>       |
| <b>Endettement net</b>                                       | <b>1 111,2</b> | <b>1 282,8</b> | <b>171,6</b>     |
| Capitaux propres (hors subventions) (1)                      | 539,3          | 542,2          | 2,9              |
| Avances actionnaires (2)                                     | 0,0            | 0,0            | 0,0              |
| <b>Capitaux permanents (1) + (2)</b>                         | <b>539,3</b>   | <b>542,2</b>   | <b>2,9</b>       |
| Dette nette / Capitaux permanents                            | 2,1            | 2,4            | 0,3              |
| Dette nette / Chiffre d'affaires                             | 2,1            | 2,4            | 0,3              |
| Dette nette / Redevances et loyers (y/c redevances internes) | 3,0            | 3,3            | 0,3              |

Le total du bilan s'établit à 3 013,2 M€, en augmentation de 217,7 M€ par rapport à 2024.

La dette nette progresse de 171,6 M€ sous l'effet de mobilisations d'emprunts de 155,3 M€, et de la diminution de la trésorerie de 16,3 M€ pour 193,5 M€ en 2025.

Les capitaux propres (hors subventions d'investissement) représentent près de 18 % du total du bilan en 2025 ; ratio qui reste dans la lignée de celui de 2024 (19 %), les autres ratios de dette sont en légère augmentation de 0,3 pt par rapport à 2024 du fait de la hausse de l'endettement net.

### 3 -AUTOFINANCEMENT

| Autofinancement en M€                                                        | Réel 2024   | Réel 2025   | Écarts 2025/2024 |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------|
| CAF                                                                          | 94,8        | 95,7        | 0,9              |
| Remboursement en capital                                                     | -39,6       | -44,4       | -4,8             |
| <b>Autofinancement Brut</b>                                                  | <b>55,2</b> | <b>51,3</b> | <b>-3,9</b>      |
| Fonds propres investis dans les composants (y/c mobilier)                    | -12,7       | -10,6       | 2,1              |
| <b>Autofinancement d'exploitation</b>                                        | <b>42,5</b> | <b>40,7</b> | <b>-1,8</b>      |
| Trésorerie de cessions                                                       | 0,3         | 3,3         | 3,0              |
| Fonds Propres investis dans le développement                                 | -24,8       | -29,5       | -4,7             |
| Fonds Propres investis dans les invest de structure                          | -8,2        | -3,2        | 5,0              |
| Frais d'acquisitions                                                         | 0,0         | -0,5        | -0,5             |
| Autres remboursements anticipés                                              | -3,7        | 0,0         | 3,7              |
| <b>Autofinancement net</b>                                                   | <b>6,2</b>  | <b>10,8</b> | <b>4,7</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>6,2</b>  | <b>10,8</b> | <b>4,7</b>       |

L'autofinancement net 2025 s'établit à 10,8 M€, en amélioration de 4,7 M€ par rapport à 2024 et s'explique principalement par :

- › la diminution de 3,9 M€ de l'autofinancement brut par rapport à 2024 sous l'effet de l'augmentation des remboursements en capital des emprunts ;
- › la baisse des fonds propres investis dans les composants de 2,1 M€ par rapport à 2024, du fait du recours à une quotité plus importante de dette afin de pouvoir bénéficier de prêts bonifiés sur les travaux d'amélioration (+1,2 M€ d'éco-prêt) et à la diminution du montant des investissements de renouvellements de composants et mobiliers (impact de -0,9 M€ sur les fonds propres investis) ;
- › l'amélioration de la trésorerie de cessions de 3,0 M€ du fait des cessions en 2025 de Woippy et Florange ;

- › l'augmentation des fonds propres investis dans le développement de 4,7 M€ consécutive à une activité de maîtrise d'ouvrage soutenue (la quotité de fonds propres est stable à 11 % vs. 2024) ;
- › la baisse de 5,0 M€ des fonds propres investis dans les investissements de structure par rapport à 2024 (année exceptionnelle en raison des investissements réalisés sur l'ERP SAP) ;
- › la diminution des remboursements anticipés d'emprunts de 3,7 M€ par rapport à 2024 qui correspondaient à des prêts remboursés sur des opérations démolies, clôturées et abandonnées.



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

