

# RAPPORT FINANCIER 2018

- Synthèse Groupe
- Pôle consolidé
- CDC Habitat social
- SIDOM
- Maisons & Cités
- Adoma

# **SYNTHÈSE**

## GROUPE

## L'AUGMENTATION DU PARC

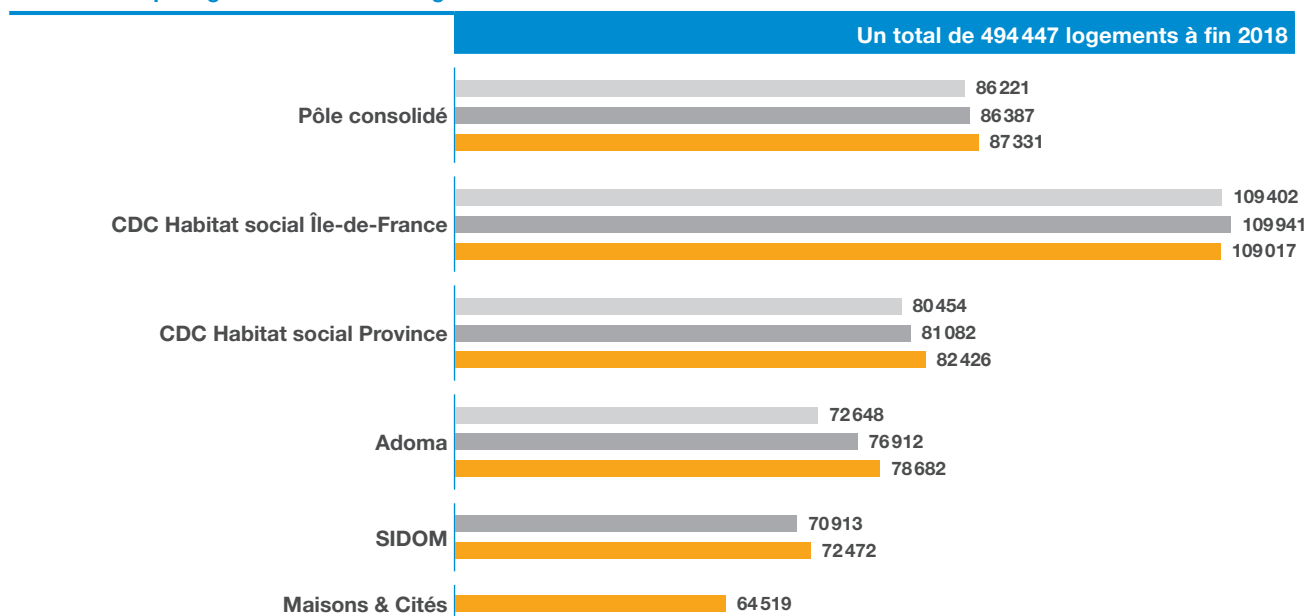
En 2018, le parc géré et le parc détenu du groupe CDC Habitat augmente de plus de 16 % pour atteindre 495 000 logements, grâce à l'intégration du parc Maisons & Cités qui représente 64 519 logements.

À périmètre constant, le parc détenu augmente de 0,8 % et le parc géré de 1,1 % en 2018 (+ 4 693 logements), sous l'effet de :

- l'augmentation du parc Adoma pour 1 770 logements ;
- la livraison de 8 497\* logements y compris les acquisitions et les logements en accession ;
- la cession de 4 470 logements y compris l'accession ;
- la démolition de 455 logements ;
- la perte de gestion de 136 logements ;
- le déclassement de 179 logements domaniaux ;
- divers ajustements : - 334 dont des fins de baux de résidences étudiantes.

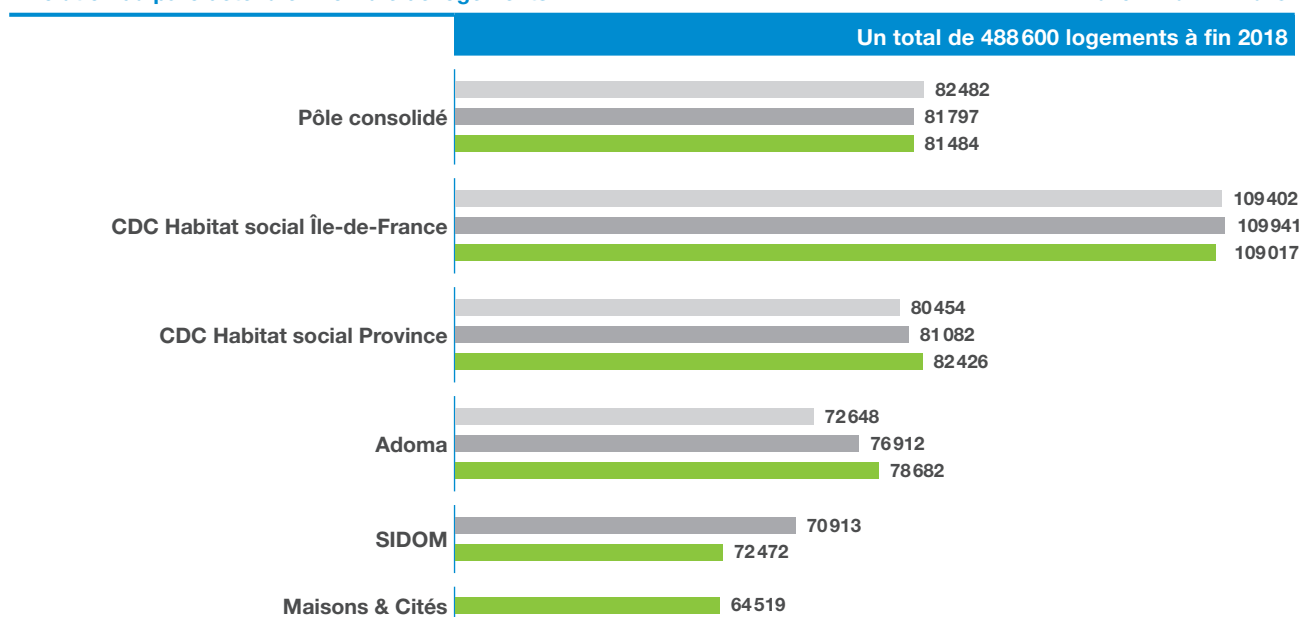
### Évolution du parc géré en nombre de logements

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018



### Évolution du parc détenu en nombre de logements

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018



\* hors Maisons & Cités et hors logements SOLINTER gérés par un *Property Manager* externe.

# L'ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

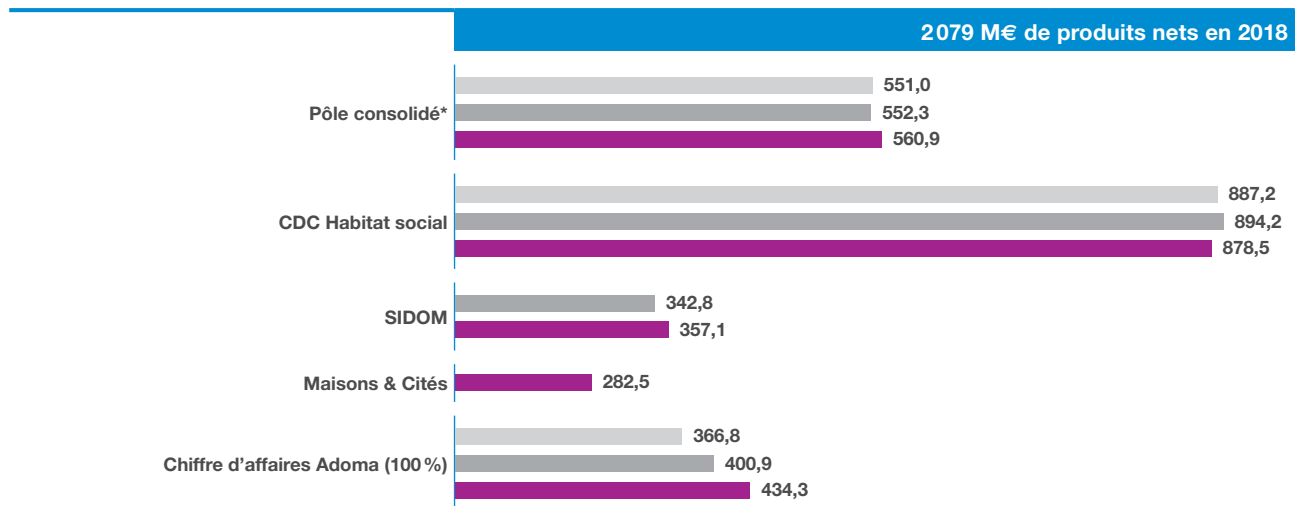
Hors Maisons & Cités et Adoma, les produits nets progressent de 0,4 % pour atteindre 1 797 M€ en 2018.

Maisons & Cités génère 282,5 M€ de produits nets.

Par ailleurs, Adoma dégage un chiffre d'affaires de 434 M€ en 2018, en progression de 8,3 %.

**Produits nets en M€ (hors retraitements de consolidation)  
et chiffre d'affaires Adoma en M€**

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018



\* Produits locatifs nets sociaux (hors retraitements de consolidation et hors rémunération de gestion pour compte de tiers).

## DES INVESTISSEMENTS TOUJOURS IMPORTANTS

Le Taux d'Effort Groupe (TEG) se définit comme le rapport entre :

- le *cash-flow* brut ;
- les investissements de l'exercice nets de subventions à la livraison.

Pour mémoire les *cash-flows* bruts sont calculés de la manière suivante :

CAF - remboursement en capital et intérêts compensateurs + trésorerie de cession

Le montant net de subventions des investissements livrés en 2018, en développement et travaux sur le parc, s'élève à 1,8 Md€, dont 0,4 Md€ sur Maisons & Cités. Ils étaient de 1,3 Md€ en 2017 soit une hausse de +35 % en un an (+2 % hors impact de Maisons & Cités).

Les *cash-flows* bruts sont également en progression à 431 M€ (+46 %, dont 55 M€ Maisons & Cités) sous l'effet de la trésorerie de cession, ce qui explique l'évolution du ratio de couverture des investissements par les *cash-flows* du Groupe à 24,6 % (+27,5 % hors impact de Maisons & Cités) pour l'année 2018.

Le montant des investissements nets de subventions représente toujours près de quatre fois le montant des *cash-flows* bruts.

Taux d'Effort Groupe (TEG)	en M€		
	2017	2018	Cumul 2017/2018
<b>PÔLE CONSOLIDÉ</b>			
Investissements nets de subventions	232,3	254,4	486,7
<i>Cash-flow</i> bruts	43,9	69,1	113,0
<b>TEG</b>	<b>18,9 %</b>	<b>27,2 %</b>	<b>23,2 %</b>
<b>CDC HABITAT SOCIAL</b>			
Investissements nets de subventions	670,5	657,5	1 328,0
<i>Cash-flow</i> bruts	186,1	203,6	389,7
<b>TEG</b>	<b>27,8 %</b>	<b>31,0 %</b>	<b>29,3 %</b>
<b>ADOMA</b>			
Investissements nets de subventions	130,6	146,2	276,8
<i>Cash-flow</i> bruts	44,5	53,8	98,3
<b>TEG</b>	<b>34,1 %</b>	<b>36,8 %</b>	<b>35,5 %</b>
<b>SIDOM</b>			
Investissements nets de subventions	263,6	256,4	520,0
<i>Cash-flow</i> bruts	19,9	48,9	68,7
<b>TEG</b>	<b>7,5 %</b>	<b>19,1 %</b>	<b>13,2 %</b>
<b>MAISONS &amp; CITÉS</b>			
Investissements nets de subventions	-	437,7	437,7
<i>Cash-flow</i> bruts	-	55,3	55,3
<b>TEG</b>	-	<b>12,6 %</b>	<b>12,6 %</b>
<b>GROUPE</b>			
Investissements nets de subventions	1 297,0	1 752,2	3 049,2
<i>Cash-flow</i> bruts	294,4	430,7	725,1
<b>TEG</b>	<b>22,7 %</b>	<b>24,6 %</b>	<b>23,8 %</b>

## UNE GESTION PERFORMANTE

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

- les indicateurs de vacance relouable sont en très nette amélioration pour les SIDOM. Ils se dégradent légèrement sur CDC Habitat social et Adoma, s'améliorent sur le pôle consolidé mais restent globalement à des niveaux faibles ;
- les mesures de suivi et d'accompagnement mises en place au sein du Groupe permettent de conserver un taux d'impayés du pôle consolidé, de CDC Habitat social et d'Adoma à un niveau satisfaisant. Les SIDOM font l'objet une attention particulière ;
- le ratio de coûts de gestion en €/équivalent logement augmente de 104 €/logement pour le pôle consolidé, en lien principalement avec le développement du logement intermédiaire et l'activité de gestion pour compte de tiers. Il est en hausse de 56 €/logement sur CDC Habitat social du fait de l'évolution de la cotisation CGLLS et de la hausse des frais de gestion. Les coûts de gestion du pôle très social s'améliorent (-30 €/logement) ;
- en moyenne 565 €/logement ont été réalisés en maintenance courante en 2018 au sein du Groupe. Les dépenses de maintenance représentent 11,5% des produits nets du Groupe avec un plafond de 17,1% chez Adoma (plus de patrimoine en zone sensible nécessitant un entretien renforcé, avec des niveaux de loyers limités) ;
- le ratio d'EBOC s'établit à 50,3% des produits nets à fin 2018, en léger retrait par rapport à 2017, mais reste à un niveau confortable. La baisse est principalement due au recul constaté sur CDC Habitat social (-3 points), suite à l'impact de la RLS ;
- le ratio de dette nette/produits progresse pour CDC Habitat et CDC Habitat social et diminue pour les SIDOM. Il demeure à un niveau bas pour Adoma.

### Données opérationnelles

	GROUPE	Pôle consolidé	CDC Habitat social	Adoma	SIDOM	Maisons & Cités
<b>GESTION LOCATIVE</b>						
Taux de vacance moyenne relouable	1,68 %	2,53 %	1,22 %	1,26 %	2,34 %	nc
Rappel 2017	1,57 %	2,67 %	1,19 %	0,97 %	3,80 %	-
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	0,75 %	1,74 %	0,69 %	nc	nc	0,68 %
Rappel 2017	0,97 %	1,87 %	0,66 %	nc	nc	-
Taux d'impayés	2,1 %	0,7 %	1,1 %	1,2 %	4,2 %	1,7 %
Rappel 2017	0,8 %	0,5 %	0,9 %	nc	nc	-
Coûts de gestion en €/équivalent logement	1 200 €	1 804 €	1 125 €	960 €	1 301 €	1 083 €
Rappel 2017	1 196 €	1 700 €	1 069 €	990 €	1 395 €	-
<b>DÉVELOPPEMENT/CESSIONS</b>						
Taux d'activité (OS) et acquisitions	3,5 %	5,4 %	2,3 %	5,1 %	3,5 %	0,5 %
Taux d'activité cession	1,1 %	1,7 %	1,7 %	0,3 %	0,3 %	0,4 %
<b>GESTION PATRIMONIALE</b>						
Maintenance/en € par équivalent logement	565 €	610 €	565 €	473 €	582 €	605 €
Maintenance/en % des produits nets	11,5 %	8,7 %	11,0 %	17,1 %	11,8 %	13,8 %
Taux d'activité réhabilitations/résidentialisations	3,4 %	2,6 %	5,7 %	0,0 %	1,3 %	4,6 %

## Données financières

	<b>GROUPE</b>	<b>Pôle consolidé</b>	<b>CDC Habitat social</b>	<b>Adoma</b>	<b>SIDOM</b>	<b>Maisons &amp; Cités</b>
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>						
Produits nets sociaux ou chiffre d'affaires (Adoma)	2 513	561	879	434	357	282
Rappel 2017	2 190	552	894	401	343	-
EBOC ou excédent brut d'exploitation/produits nets*	50,3 %	53,0 %	51,4 %	37,1 %	51,4 %	50,9 %
Rappel 2017	52,2 %	55,3 %	54,4 %	37,8 %	51,1 %	-
PVC/RAI**	72,6 %	64,6 %	86,1 %	21,3 %	43,1 %	127,0 %
Rappel 2017	65,9 %	73,4 %	63,1 %	5,4 %	182,0 %	-
<b>CASH-FLOW BRUT/INV (TEG)</b>	<b>24,6 %</b>	<b>27,2 %</b>	<b>31,0 %</b>	<b>36,8 %</b>	<b>19,1 %</b>	<b>12,6 %</b>
Rappel 2017	22,7 %	18,9 %	27,8 %	34,1 %	7,5 %	-
<b>DETTE NETTE/PRODUITS NETS</b>	<b>6,6</b>	<b>6,0</b>	<b>7,7</b>	<b>2,7</b>	<b>8,6</b>	<b>4,6</b>
Rappel 2017	6,5	5,6	7,0	2,6	9,0	-
<b>GEARING (DETTE NETTE/CAPITAUX PROPRES)</b>	<b>-</b>	<b>1,3</b>	<b>1,7</b>	<b>0,7</b>	<b>1,7</b>	<b>1,2</b>
Rappel 2017	-	1,3	1,7	0,7	1,8	-
<b>LTV (LOAN TO VALUE)</b>	<b>-</b>	<b>44,6 %</b>	<b>43,3 %</b>	<b>nc</b>	<b>nc</b>	<b>nc</b>
Rappel 2017	-	43,8 %	40,5 %	nc	nc	-
<b>ANNUITÉS/PRODUITS NETS</b>	<b>47,2 %</b>	<b>53,4 %</b>	<b>53,5 %</b>	<b>17,8 %</b>	<b>nc</b>	<b>38,6 %</b>
Rappel 2017	55,0 %	73,9 %	52,9 %	16,7 %	nc	-

\* Pour le pôle consolidé EBOC hors promotion/(loyers nets + revenus des autres activités) ; CDC Habitat social : EBE/PN.

\*\* Pour le pôle consolidé PVC/RAI (retraité des provisions pour swap).

**PÔLE**  
CONSOLIDÉ



## LE COMPTE DE RÉSULTAT

### 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. La différence de notation avec la Caisse des Dépôts prend en compte le fait que le logement intermédiaire ne bénéficie pas du même soutien institutionnel que le logement social (à travers CDC Habitat social).**

**Le 26 juillet 2018, à l'issue de sa revue annuelle de notation, l'agence Fitch a maintenu la notation moyenne et long terme de CDC Habitat au niveau AA-, perspective stable, soit un cran en dessous de la Caisse des Dépôts.**

L'année 2018 a été marquée par :

- l'entrée en vigueur de la loi de finances pour 2018 qui s'est traduite par :
  - une perte de loyers de 1,2 M€ en application de la réduction de loyer de solidarité,
- une hausse du taux de cotisation de base de la CGLLS de 1,58 % à 2,20 %.
- l'entrée en vigueur des normes IFRS 15 - Reconnaissance du revenu et IFRS 9 - Instruments financiers à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018 :
  - l'application d'IFRS 15 est sans effet sur les états financiers 2018 du groupe dans la mesure où la norme ne remet pas en cause le rythme de reconnaissance du chiffre d'affaires des filiales consolidées compte tenu de leurs activités,
  - la mise en place d'IFRS 9 au sein du groupe a pour principal effet de :
    - revoir la classification comptable des titres de participation non consolidés ;
    - renforcer le principe de la réévaluation à la juste valeur plutôt qu'à la valeur nette comptable. Un produit de 9,5 M€ a été dégagé à ce titre (6,5 M€ net d'IS).
- la poursuite du développement du logement intermédiaire : fin 2018, le *pipeline* CDC Habitat/FLI/SOLINTER/ÉRAFP comptait plus de 29 000 logements, dont plus de 20 000 validés par le Comité d'Engagement du Groupe. Plus de 17 000 logements intermédiaires ont été contractualisés à fin 2018 (CPR ou actes de VEFA signés et livraisons) ;
- la prise de participation de 34 % au capital de Maisons & Cités pour 150 M€ en juillet 2018 et l'acquisition de 20 % des parts de l'OPPCI Juno pour 87 M€ ;
- la création d'une filiale ESH unique, CDC Habitat social, résultant de la fusion des 13 ESH du groupe. CDC Habitat social devient la 1<sup>re</sup> ESH de France avec près de 191 500 logements sociaux gérés ;
- la levée de fonds d'AMPERE Gestion en décembre 2018 de plus de 900 M€ auprès de 15 investisseurs institutionnels pour financer son nouveau fonds de logement intermédiaire, le FLI 2. Cette 1<sup>re</sup> levée de fonds sera suivie d'un 2<sup>e</sup> *closing* en 2019, qui permettra au FLI 2 de financer la production de plus de 11 000 logements (80 % de logements intermédiaires et 20 % de résidences seniors et étudiantes) ;
- la mise en place d'un programme d'émission de titres de créances court terme (NEUCT) pour un montant maximum de 300 M€ et un programme de titres de créances LT (NEUMTN) pour un montant maximum de 200 M€, ces deux programmes ayant pour objectif d'apporter plus de flexibilité dans la gestion financière de CDC Habitat ;
- la libération de 100 M€ par la Caisse des Dépôts en décembre 2018 en application de l'augmentation de capital de 400 M€ réalisée en juin 2017 (solde résiduel non libéré de 200 M€).

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

- CDC Habitat, la Sainte-Barbe, AMPERE et Adestia consolidés en intégration globale ;
- Adoma (taux de détention : 56,44 %) et FLI (taux de détention : 19,14 %) consolidés 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.

## UN RÉSULTAT STABLE HORS IMPACT DES CESSIONS

**Le résultat consolidé 2018 s'établit à 90,2 M€, contre 118,7 M€ en 2017.**

**Les produits nets** hors promotion (loyers nets + revenus des autres activités) sont en hausse à 540,7 M€ (+7,7 M€), grâce à la progression des revenus locatifs bruts (+3,7 M€) et des revenus des autres activités (+3,4 M€). S'élevant à 254 M€, **les charges d'exploitation** progressent de 15,8 M€. Les charges de maintenance représentent 8,7 % des produits nets et témoignent de l'important effort d'entretien du parc.

**La marge de promotion** s'élève à 0,9 M€, en retrait par rapport à l'exercice précédent.

**L'Excédent Brut Opérationnel Courant (EBOC)** s'établit ainsi à 287,6 M€, soit -8,3 M€ par rapport à l'exercice précédent. Hors marge de promotion, l'EBOC représente 53,0 % des produits nets vs 55,3 % en 2017.

**Les plus-values de cessions** (78,0 M€) représentent 65 % du résultat avant impôt.

**Les amortissements nets** de subventions s'établissent à 164,7 M€, en progression de 3,1 M€ en raison des mises en services récentes.

**Les reprises de provisions nettes** sur immobilisations s'établissent à 6,3 M€, contre 0 M€ en 2017, du fait de la reprise de la provision devenue sans objet sur un immeuble sous promesse de vente à fin 2018.

**La contribution d'Adoma** au résultat consolidé représente 12,6 M€, stable par rapport à 2017. Le Fonds de Logement Intermédiaire génère une contribution quasiment nulle de 0,2 M€, les revenus des premières livraisons ayant encore un impact modeste sur le résultat du fonds.

**Le résultat opérationnel** après quote-part des mises en équivalence s'établit à 220,2 M€ (-34,5 M€ par rapport à 2017).

Le coût de l'endettement net s'élève à -107,6 M€ vs -103,1 M€ en 2017 (-4,5 M€) lié à la variation de juste-valeur des dérivés (hors Adoma), la baisse des produits de trésorerie étant compensée par une évolution favorable de la charge financière.

Rappelons que l'évolution de la juste valeur des dérivés n'entraîne pas de majoration/minoration de la charge financière, mais doit bien s'analyser comme une perte ou un gain d'opportunité au vu de l'évolution prévisionnelle des taux d'intérêt. Dans le cadre de la politique de couverture de taux, les *swaps* de taux constituent une politique d'assurance qui permet de sécuriser sur le très long terme la charge financière des sociétés du groupe et ne présente aucun caractère spéculatif.

**La variation de juste valeur des titres de placement** (+9,7 M€) : l'application d'IFRS 9 à partir de 2018 a conduit à constater un produit de 9,5 M€ au titre de la réévaluation des titres de placement et 0,2 M€ de reprise de provision de dépréciation sur titres.

**Le résultat avant impôts** s'élève à 122,2 M€ contre 151,5 M€ en 2017 (-29,3 M€).

En conséquence, **la charge d'impôt** pèse 32,0 M€, stable par rapport à 2017, malgré la baisse du résultat avant impôts et d'une proportion plus élevée de logements conventionnés vendus par rapport à 2017. Cette stabilité s'explique par la comptabilisation d'un report variable exceptionnel de 12,0 M€ en 2017.

La rentabilité des capitaux propres (ROE) est en conséquence en retrait à 4,1 %, mais supérieure aux objectifs fixés pour 2018 (2,8 %).

## Compte de résultat consolidé - Plaquette IFRS

en M€

	2017	2018	Écart 2018 / 2017	Écart 2018 / 2017 en %
Revenus locatifs bruts	521,9	525,6	3,7	0,7 %
Perte sur charges récupérables	- 7,5	- 6,9	0,6	- 8,1 %
Loyers nets	514,4	518,7	4,3	0,8 %
Revenus des autres activités	18,7	22,1	3,4	18,2 %
<b>PRODUITS NETS</b>	<b>533,0</b>	<b>540,7</b>	<b>7,7</b>	<b>1,4 %</b>
Activité promotion	13,2	4,9	- 8,4	- 63,1 %
Coût des stocks	- 12,1	- 4,0	8,1	- 67,0 %
Marge sur promotion	1,2	0,9	- 0,3	- 22,3 %
Achats consommés et services extérieurs	- 55,3	- 59,2	- 3,9	7,0 %
Maintenance	- 52,7	- 54,0	- 1,3	2,5 %
Impôts, taxes et versements assimilés	- 44,6	- 49,6	- 5,0	11,2 %
Charges de personnel, intéressement et participation	- 78,6	- 86,8	- 8,2	10,5 %
Autres produits et charges des activités opérationnelles	- 7,1	- 4,4	2,6	- 37,0 %
Total charges courantes	- 238,2	- 254,0	- 15,8	6,6 %
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT</b>	<b>296,0</b>	<b>287,6</b>	<b>- 8,3</b>	<b>- 2,8 %</b>
Plus values de cessions sur immeubles de placement	106,9	78,0	- 28,9	- 27,0 %
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL</b>	<b>402,9</b>	<b>365,7</b>	<b>- 37,2</b>	<b>- 9,2 %</b>
Amortissements nets de subventions d'investissement	- 161,6	- 164,7	- 3,1	1,9 %
Provisions nettes sur immobilisations	0,0	6,3	6,4	-
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL</b>	<b>241,3</b>	<b>207,3</b>	<b>- 33,9</b>	<b>- 14,1 %</b>
Quote-part des mises en équivalence (entreprises associées) en opérationnel	13,4	12,8	- 0,5	- 4,1 %
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCES</b>	<b>254,7</b>	<b>220,2</b>	<b>- 34,5</b>	<b>- 13,5 %</b>
Coût de l'endettement net	- 103,1	- 107,6	- 4,5	4,4 %
Variation de juste valeur des titres de placement	-	9,7	9,7	-
<b>RÉSULTAT AVANT IMPÔTS</b>	<b>151,5</b>	<b>122,2</b>	<b>- 29,3</b>	<b>- 19,3 %</b>
Charges d'impôts	- 32,9	- 32,0	0,8	- 2,5 %
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>118,7</b>	<b>90,2</b>	<b>- 28,5</b>	<b>- 24,0 %</b>
Part des minoritaires dans le résultat	0,0	0,0	0,0	-
<b>RÉSULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>118,7</b>	<b>90,2</b>	<b>- 28,5</b>	<b>- 24,0 %</b>

	2017	2018
EBOC (hors marge de promotion) / produits nets (loyers nets + revenus des autres activités)	55,3 %	53,0 %
PVC / RAI (hors impact des swaps)	73,4 %	64,6 %
PVC / excédent brut opérationnel	26,5 %	21,3 %
PVC / EBOC	36,1 %	27,1 %
Interest Cover Ratio (ICR)	1,25	1,19
ROE	5,7 %	4,1 %

## LE BILAN PROGRESSE DE PLUS DE 160 M€

### POINT SUR LA DETTE

En décembre 2017, le Conseil de Surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 289 M€ de placements libres au titre de l'exercice 2018. Au final, 190 M€ de financement ont été mobilisés :

- 40 M€ sous la forme d'une émission obligataire de type NSV à 20 ans ;
- 80 M€ sous la forme de deux emprunts de titres négociables de type NEUMTN (20 M€ sur 9 ans et 60 M€ sur 13 ans) ;
- 70 M€ en prêts bancaires libres sur 15 ans.

Le taux moyen pondéré des émissions ressort à 1,61 %, pour une durée moyenne de 15 ans.

Pour la société Sainte-Barbe, deux prêts totalisant 11 M€ ont été contractés à taux fixe pour le financement des travaux de réhabilitation (10 M€ à 1,24 % sur 15 ans) et le financement des constructions neuves de Freyming-Merlebach (1 M€ d'emprunt conventionné à 1,86 % sur 30 ans).

En l'absence de distribution, le *gearing* est stable à 1,4. Retraité de l'impact des dérivés il s'élève à 1,3.

Le LTV est en hausse à 44,6 % du fait d'une progression plus rapide de la dette nette par rapport à la valeur de l'actif net.

### À L'ACTIF

**Les actifs non courants** progressent de 362 M€ (+6,1 %), essentiellement sous l'effet de :

- l'accroissement des **immeubles de placement** (+86 M€), grâce à des mises en service de la période progressant de façon conséquente et plus rapidement que les sorties d'actifs liées aux ventes et aux amortissements ;
- l'augmentation des **titres disponibles à la vente** (+274 M€) correspond à hauteur de 264 M€ à des prises de participation sur la période (dont 150 M€ de titres Maisons & Cités, 87 M€ de titres Juno, 16,5 M€ d'acquisition complémentaires de titres SIMKO et 5 M€ d'augmentation de capital de CDC Habitat social par Adestia). Le solde de 9,5 M€ correspond à la réévaluation à la juste valeur des titres selon IFRS 9 ;
- la hausse des **titres mis en équivalence de 101 M€**, du fait de l'augmentation de la quote-part de situation nette d'Adoma ;
- la diminution des **autres actifs financiers non courants** (-15 M€), en lien essentiellement avec l'amortissement sur la période du bail civil domanial pour -20 M€ ;
- un actif d'impôt différé est constitué à hauteur de 8 M€, soit -5 M€ par rapport à 2017.

**Les actifs courants reculent** de 228 M€, en lien avec :

- la baisse des créances d'exploitation (-91 M€) dont -100 M€ de libération de capital par la Caisse des Dépôts ;
- la baisse des autres actifs financiers courants et de trésorerie (-135 M€). Cette baisse s'explique par le niveau des investissements de 2018 fortement impacté par les prises de participation réalisées sur la période (acquisition de Maisons & Cités et Juno pour un total de 237 M€) et dont la croissance a été plus importante que celles des flux liés à l'activité et aux financements.

Les actifs destinés à être cédés augmentent de 28 M€. À fin 2018, le solde atteint 31 M€, dont 30 M€ concernent l'immeuble de bureaux « les Ellipses ». Les actifs placés sous cette rubrique à fin décembre 2017 (3 M€) ont bien été cédés sur la période.

### AU PASSIF

**Les capitaux propres progressent** de 97 M€ (+4,4 %) sous l'effet notamment de l'affectation de 100 % du résultat net de l'exercice n-1 en l'absence de distribution.

**Les passifs non courants sont en baisse** (-15 M€) en lien avec la diminution des autres passifs financiers non courants de -43 M€ et la hausse des dettes financières courantes de 28 M€ (versement du capital non libéré sur participations et amélioration de la valorisation des dérivés).

**Les passifs courants sont en hausse** de 71 M€ (soit +11 %) :

- les autres dettes courantes augmentent de 11 M€, ce qui est principalement lié à la hausse des dettes fournisseurs (+8 M€) ;
- les dettes financières courantes augmentent de 61 M€ à 492 M€ dont +98 M€ sur les dettes bancaires.

**Les passifs destinés à être cédés** augmentent de 10 M€ et correspondent aux emprunts affectés aux cessions en bloc d'immeubles sous compromis de vente. Le solde de 13 M€ comptabilisé au 31 décembre 2018 correspond à hauteur de 11 M€ à la dette affectée à l'immeuble de bureaux « les Ellipses » qui devra faire l'objet d'un remboursement lors de la cession effective.

## Bilan

en M€

	2017	2018	Variation 2018/2017
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations incorporelles	5,4	5,6	0,2
Immeubles de placement	4 864,7	4 950,7	86,0
Immobilisations corporelles	12,3	24,3	11,9
<b>Immobilisations locatives</b>	<b>4 882,4</b>	<b>4 980,5</b>	<b>98,1</b>
Titres disponibles à la vente	149,4	422,8	273,5
Titres mis en équivalence	389,2	399,9	10,6
Autres actifs financiers	544,0	528,8	- 15,2
Actifs d'impôts différés	13,0	8,2	- 4,8
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 095,6</b>	<b>1 359,7</b>	<b>264,1</b>
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>5 978,0</b>	<b>6 340,2</b>	<b>362,2</b>
Trésorerie	841,3	706,4	- 135,0
Stock	22,3	19,6	- 2,7
Créances d'exploitation	517,2	426,7	- 90,5
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>1 380,9</b>	<b>1 152,7</b>	<b>- 228,2</b>
Actifs destinés à la vente	2,7	30,9	28,2
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 361,5</b>	<b>7 523,8</b>	<b>162,2</b>
<b>PASSIF</b>			
Capital social	893,5	893,5	0,0
Réserves	1 180,7	1 306,4	125,7
Résultat	118,7	90,2	- 28,5
<b>Capitaux propres part du Groupe</b>	<b>2 192,8</b>	<b>2 290,0</b>	<b>97,2</b>
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	-
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>2 192,8</b>	<b>2 290,0</b>	<b>97,2</b>
<b>TOTAL PROVISIONS</b>	<b>29,8</b>	<b>28,9</b>	<b>- 0,9</b>
Dettes financières non courantes	3 484,1	3 512,3	28,2
Autres passifs financiers non courants	993,6	950,3	- 43,3
Passifs d'impôts différés	0,0	0,0	0,0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>4 477,7</b>	<b>4 462,6</b>	<b>- 15,1</b>
Provisions courantes	19,4	18,1	- 1,2
Dettes financières courantes	430,8	491,7	61,0
Autres dettes courantes	208,6	219,8	11,2
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>658,7</b>	<b>729,6</b>	<b>70,9</b>
Passifs destinés à la vente	2,4	12,6	10,2
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7 361,5</b>	<b>7 523,8</b>	<b>162,2</b>

## Ratios bilan

	2017	2018
Dettes financières nettes (M€)*	3 074	3 298
Gearing - dette nette / capitaux propres	1,4	1,4
Gearing hors impact des swaps	1,3	1,3
Dettes nettes / produits (données sociales)	5,6	6,0

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

## LE FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

Les importants investissements réalisés en 2018 (prises de participation notamment) ont généré un besoin de financement de 189 M€, après une année 2017 excédentaire (+42 M€). Divers éléments expliquent cette évolution :

- la trésorerie générée par l'exploitation (CAF), progresse de 4 M€ pour s'établir à 175 M€ ;
- les remboursements en capital diminuent de 61 M€, car 2017 intégrait le remboursement d'emprunts *in fine* contractés en 2012, pour un montant total de 62 M€ ;
- la trésorerie de cessions diminue de 45 M€ et permet de financer les remboursements en capital, le besoin de fonds propres généré par les travaux sur le parc (en légère hausse à 22 M€), le développement (64 M€ en

hausse de 11 M€), et les investissements de structure liés au déménagement du siège parisien (+13,8 M€) et à la mise en service de l'outil de vectorisation (+5,8 M€).

**L'autofinancement net avant opérations de haut de bilan** s'établit en conséquence à 6 M€, en baisse de 11 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Après prise en compte du versement en numéraire de 100 M€ par la Caisse des Dépôts (suite à l'augmentation de capital de 400 M€) et de prises de participations diverses pour 295 M€ (dont 150 M€ de titres Maisons & Cités, 87 M€ de titres Juno, 31 M€ de levée de fonds FLI, 17 M€ d'acquisition complémentaires de titres SIMKO et 5 M€ d'augmentation de capital de Coligny par Adestia), **le besoin de financement net ressort à 189 M€.**

### Autofinancement

en M€

	2017	2018
Capacité d'autofinancement (CAF)	170,6	174,8
Remboursement en capital	-242,6	-181,7
Encaissement dividendes FLI	0,4	0,8
Encaissement dividendes VESTA	0,0	0,0
<b>AUTOFINANCEMENT BRUT</b>	<b>-71,6</b>	<b>-6,1</b>
Fonds propres investis dans les réhabilitations / résidentialisations / démolitions	-18,0	-22,1
<b>AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>-89,6</b>	<b>-28,2</b>
Trésorerie de cessions	162,8	118,0
Fonds propres investis dans le développement (flux livraison)	-53,2	-64,1
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-1,9	-19,6
Autres remboursements anticipés	-0,9	0,0
<b>AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN</b>	<b>17,1</b>	<b>6,2</b>
Prises de participation	-75,4	-295,4
Dividendes distribués	0,0	0,0
<b>AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT AUGMENTATION DE CAPITAL</b>	<b>-58,2</b>	<b>-289,2</b>
Augmentation de capital en numéraire	100,0	100,0
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>41,8</b>	<b>-189,2</b>

# **CDC HABITAT** SOCIAL

L'année 2018 a été marquée par la fusion des 13 ESH du pôle social au sein d'une entité unique, CDC Habitat social. Afin de présenter une vision économique de CDC Habitat social, les données présentées ci-après correspondent à l'agrégation de l'activité et des comptes des 13 anciennes ESH ; en particulier, le résultat net ressort ainsi à 206,4 M€.

## COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets ressortent à 878,5 M€ et sont en baisse de 15,6 M€, sous l'effet de la Réduction du Loyer de Solidarité (RLS) qui ampute les loyers de -27,5 M€ et de la hausse des loyers de +11,6 M€ liée essentiellement aux livraisons.

Les charges d'exploitation sont en hausse de 19 M€, en lien principalement avec les nouvelles modalités de calcul de la cotisation CGLLS (+12,0 M€). L'excédent brut d'exploitation s'établit ainsi à 451,2 M€. Le ratio d'EBE/produits nets s'élève à 51,4 % (vs 54,4 % en 2017).

Le résultat brut d'exploitation subit la hausse des dotations aux amortissements liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation et s'établit ainsi à 173,0 M€.

Le résultat financier est en amélioration de 3,5 M€ sous l'effet de la diminution des charges financières de 4,3 M€. *A contrario*, les produits financiers sont en retrait de 0,7 M€, en corrélation avec la diminution de la trésorerie et de la baisse du rendement des placements.

L'activité vente dégage un résultat de 176,5 M€ en progression de 48,6 M€ par rapport à 2017, l'année 2018 étant marquée par une forte activité de ventes en bloc.

Le résultat exceptionnel est en baisse (-5,9 M€) suite à la fin du dispositif de mutualisation des fonds propres, la progression de la participation des salariés (+3,6 M€) et la reprise de provision liée à la suspension de la taxe sur les ventes (+4,4 M€). Au total, le résultat net s'élève à 206,4 M€, en hausse de 3,6 M€ par rapport à 2017.

### Compte de résultat

	en M€			
	2017	2018	Écart 2018/2017	Variation 2018/2017 en %
<b>TOTAL PRODUITS NETS</b>	<b>894,2</b>	<b>878,5</b>	<b>-15,6</b>	<b>-1,8%</b>
Redevances versées	-11,3	-23,3	-12,0	105,4%
Maintenance	-100,9	-96,3	4,6	-4,5%
Masse salariale de proximité non récupérable	-23,5	-24,8	-1,2	5,3%
Taxe foncière parc locatif	-91,7	-92,3	-0,6	0,7%
Autres coûts directs	-22,6	-24,1	-1,4	6,3%
<b>MARGE SUR COÛTS DIRECTS</b>	<b>644,1</b>	<b>617,8</b>	<b>-26,3</b>	<b>-4,1%</b>
Masse salariale personnel administratif	-105,6	-110,5	-4,9	4,7%
Autres coûts indirects	-28,1	-27,8	0,3	-1,1%
Production immobilisée	10,4	10,9	0,5	5,0%
Prestations	-34,8	-39,2	-4,4	12,6%
<b>FRAIS GÉNÉRAUX NETS</b>	<b>-158,1</b>	<b>-166,6</b>	<b>-8,5</b>	<b>5,4%</b>
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>486,0</b>	<b>451,2</b>	<b>-34,8</b>	<b>-7,2%</b>
DAP nettes de subventions	-266,9	-280,1	-13,3	5,0%
Écart GE/PGE	2,3	1,9	-0,4	-15,6%
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>221,5</b>	<b>173,0</b>	<b>-48,4</b>	<b>-21,9%</b>
Charges financières	-157,6	-153,3	4,3	-2,7%
Produits financiers	11,3	10,6	-0,7	-6,5%
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-146,2</b>	<b>-142,7</b>	<b>3,5</b>	<b>-2,4%</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>75,2</b>	<b>30,3</b>	<b>-44,9</b>	<b>-59,7%</b>
Résultat sur activité vente	127,9	176,5	48,6	38,0%
Résultat exceptionnel	12,5	6,6	-5,9	-47,3%
Participation des salariés	-6,5	-10,1	-3,6	56,0%
Impôt sur les sociétés	-6,2	3,2	9,4	-151,2%
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>202,8</b>	<b>206,4</b>	<b>3,6</b>	<b>1,8%</b>



# BILAN

Dans le cadre de la fusion, les 12 entités absorbées sont comptablement intégrées pour leur quote-part de situation nette dans les capitaux propres de l'absorbante (ex-OSICA

devenue CDC Habitat social). Seul le résultat de l'absorbante apparaît dans les comptes sociaux de CDC Habitat social, pour un montant de - 4,2M€.

Bilan	en M€		
	2017*	2018	Écart 2018/2017
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations locatives	9 361,5	9 657,2	295,7
En cours réhabilitations et constructions	927,0	1 087,1	160,1
Total immobilisations locatives	10 288,5	10 744,3	455,8
Immobilisations administratives	26,3	27,5	1,2
Immobilisations financières	24,4	10,2	- 14,2
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>10 339,3</b>	<b>10 782,0</b>	<b>442,8</b>
Trésorerie	806,1	736,1	- 70,1
Stock	25,9	30,1	4,3
Créances d'exploitation	370,3	449,7	79,3
Charges à répartir	0,4	0,2	- 0,2
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>1 202,7</b>	<b>1 216,0</b>	<b>13,4</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>11 541,9</b>	<b>11 998,0</b>	<b>456,1</b>
<b>PASSIF</b>			
Situation nette	2 259,8	2 649,7	389,9
Résultat de l'exercice	202,8	- 4,2	- 207,0
Subventions d'investissements	1 275,8	1 245,7	- 30,1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 738,4</b>	<b>3 891,2</b>	<b>152,8</b>
Provisions pour gros entretien	28,7	22,9	- 5,8
Autres provisions	65,2	64,7	- 0,5
<b>PROVISIONS</b>	<b>93,9</b>	<b>87,7</b>	<b>- 6,2</b>
Emprunts (capitaux restants dus)	7 041,7	7 449,7	408,1
ICNE emprunts	63,4	59,2	- 4,2
Intérêts compensateurs	1,3	0,4	- 1,0
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>7 106,4</b>	<b>7 509,3</b>	<b>402,9</b>
Dettes courantes	580,7	494,4	- 86,4
Produits constatés d'avance	22,5	15,5	- 7,0
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>603,2</b>	<b>509,8</b>	<b>- 93,4</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>11 541,9</b>	<b>11 998,0</b>	<b>456,1</b>

\* Bilan agrégé des 13 ESH

Ratios bilan	2017	2018
Dettes nettes / produits nets	7,0	7,7
Dettes nettes / immobilisations locatives	0,6	0,6
Dettes nettes / capitaux propres	1,7	1,7
Trésorerie / produits nets (en mois de loyers)	10,8	10,1

**Le total du bilan s'accroît de près de 4 % sur l'exercice, soit 456 M€.**

## À L'ACTIF

L'accroissement des immobilisations locatives nettes de 456 M€ provient des livraisons de constructions neuves et acquisitions pour 529 M€, des livraisons des travaux

pour 182 M€, de l'augmentation des en cours pour 160 M€, minorées des dotations aux amortissements pour -416 M€.

## AU PASSIF

Les capitaux propres sont en hausse de 153 M€ pour atteindre 3891 M€ sous l'effet :

- du résultat 2018 de CDC Habitat social (-4 M€) et du résultat des 12 ESH absorbées incorporé dans la situation nette (211 M€) ;
- de la variation des subventions (-30 M€) ;
- du versement de dividendes (-2 M€) ;

- des écritures de fusion et de report à nouveau pour le solde, notamment suite à l'harmonisation des durées d'amortissement et des reprises de subventions (-20 M€).

Les dettes financières augmentent de 403 M€ sous l'effet de nouvelles mobilisations pour 739 M€, minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 382 M€.

## LE FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

La Capacité d'autofinancement (CAF), en baisse de 45 M€ du fait notamment du dispositif de RLS, ne permet pas d'absorber les remboursements en capital et l'autofinancement brut s'élève donc à -22 M€. Les besoins en fonds propres découlant des travaux sur le parc, ainsi que du développement et des investissements de structure sont couverts par la trésorerie de cession. L'autofinancement

net avant apports haut de bilan ressort à 59 M€, en hausse de 23 M€ par rapport à 2017.

Après prise en compte du versement de la première tranche du dispositif des prêts haut de bilan de 7 M€ et de l'augmentation de capital de 5 M€, l'autofinancement net s'élève à 71 M€.

Autofinancement	en M€	
	2017	2018
Capacité d'autofinancement (CAF)	342	297
Intérêts compensateurs	-2	-1
Remboursement en capital (hors remboursement anticipé)	-312	-318
<b>AUTOFINANCEMENT BRUT</b>	<b>28</b>	<b>-22</b>
Fonds propres investis dans les travaux	-81	-51
<b>AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>-54</b>	<b>-73</b>
Trésorerie de cession (prix - capitaux restants dus)	159	226
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves + acquisitions)	-50	-71
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2	-4
Autres remboursements anticipés	-16	-18
Dividendes	-1	-1
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>36</b>	<b>59</b>
Apports ressources haut de bilan	46	12
<b>AUTOFINANCEMENT NET APRÈS PRISE EN COMPTE DES APPORTS HAUT DE BILAN</b>	<b>82</b>	<b>71</b>

**LES SOCIÉTÉS  
IMMOBILIÈRES  
D'OUTRE-MER  
(SIDOM)**

Ce pôle regroupe la SIMAR (Martinique), la SIG (Guadeloupe), la SIGUY (Guyane), la SIMKO (Guyane), la SIDR (Réunion) et la SIM (Mayotte), qui sont les Sociétés Immobilières d'Outre-mer (SIDOM). CDC Habitat est actionnaire à 64 % de la SIMKO et à 34 % des autres SIDOM.

## COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets s'améliorent de 14,3 M€ (+4,2%) dont 11 M€ concernant les livraisons 2017-2018 et près de 3 M€ liés à la réduction de la vacance. Les charges de maintenance sont en hausse, après une année 2017 atypique présentant des dépenses inférieures à la moyenne. L'excédent brut d'exploitation s'établit ainsi à 183,7 M€, en progression de 5,1 % par rapport à 2017, grâce à la baisse des dépenses de masse salariale et des autres charges indirectes.

Le ratio d'EBE/produits nets s'élève à 51,4 % (vs 50,9 % en 2017 et 48,6 % en 2016).

Le résultat brut d'exploitation subit la hausse des dotations aux amortissements liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation et s'établit à près de 64 M€.

Le résultat financier s'améliore de 5,0 M€, avec des charges financières en baisse de 8,3 M€ (arrêt des *swaps* sur SIG), malgré des produits financiers qui diminuent de 3,3 M€ (refacturations de charges liées à la défiscalisation).

Le résultat courant est en hausse à 30,5 M€, contre 15,8 M€ en 2017. Seule la SIDR reste déficitaire au niveau du résultat courant (en 2016, la SIGUY, la SIM et la SIDR étaient dans cette situation).

Les plus-values de cessions représentent 15,9 M€, en hausse de 10 % par rapport à 2017 (grâce notamment à un volume de vente en lot supérieur).

Le résultat net 2018 s'élève à 37 M€, en hausse de 31 M€ par rapport à 2017 qui avait été marqué par d'importantes provisions pour risques et charges exceptionnelles.

Compte de résultat	en M€			
	2017	2018	Écart 2018 / 2017	Variation 2018 / 2017 en %
<b>PRODUITS NETS</b>	<b>342,8</b>	<b>357,1</b>	<b>14,3</b>	<b>4,2 %</b>
Redevances versées	- 1,3	- 3,1	- 1,8	145,7 %
Maintenance	- 35,7	- 42,3	- 6,5	18,3 %
Masse salariale de proximité non récupérable	- 4,6	- 4,1	0,5	- 10,9 %
Taxe foncière sur les propriétés bâties	- 32,1	- 33,5	- 1,5	4,6 %
Autres coûts directs	- 6,8	- 6,7	0,2	- 2,6 %
<b>MARGE SUR COÛTS DIRECTS</b>	<b>262,3</b>	<b>267,5</b>	<b>5,1</b>	<b>2,0 %</b>
Masse salariale personnel administratif	- 70,4	- 68,4	1,9	- 2,7 %
Autres coûts indirects	- 28,8	- 26,4	2,4	- 8,4 %
Prestations	5,2	4,5	- 0,7	- 13,4 %
Production immobilisée	6,5	6,5	0,1	1,3 %
<b>FRAIS GÉNÉRAUX NETS</b>	<b>- 87,5</b>	<b>- 83,8</b>	<b>3,7</b>	<b>- 4,2 %</b>
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>174,9</b>	<b>183,7</b>	<b>8,9</b>	<b>5,1 %</b>
DAP nettes de subventions	- 114,5	- 121,3	- 6,8	5,9 %
Écart GE/PGE	- 6,2	1,4	7,6	- 122,7 %
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>54,2</b>	<b>63,9</b>	<b>9,7</b>	<b>17,9 %</b>
Charges financières	- 60,9	- 52,6	8,3	- 13,7 %
Produits financiers	22,5	19,2	- 3,3	- 14,7 %
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>- 38,4</b>	<b>- 33,4</b>	<b>5,0</b>	<b>- 13,0 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>15,8</b>	<b>30,5</b>	<b>14,7</b>	<b>93,3 %</b>
Résultat sur activité vente	14,5	15,9	1,5	10,2 %
Résultat exceptionnel	- 22,7	- 7,9	14,8	- 65,0 %
Participation	- 1,2	- 0,8	0,4	- 32,8 %
IS et autres	- 0,6	- 0,9	- 0,3	41,3 %
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>5,7</b>	<b>36,8</b>	<b>31,1</b>	<b>549,4 %</b>

## BILAN

Le bilan est celui des comptes sociaux retraités (immobilisations financières remontées en immobilisations locatives). Il traduit l'activité des sociétés avec une augmentation du total bilan entre 2017 et 2018 de 183 M€.

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

- les livraisons de la période, soit 1924 logements neufs pour un montant de 316 M€ et 35 commerces pour 12 M€ ;
- les travaux d'investissement sur le parc pour un montant total de 73 M€ ;
- des immobilisations en cours qui augmentent de 25,5 M€.

La trésorerie s'élève à 277 M€ à fin 2018 (+41 M€), soit 9,3 mois de produits nets.

Les capitaux propres sont en hausse de 9,1 % sur l'exercice, soit 153 M€, correspondant pour l'essentiel des subventions d'investissement (+96 M€) et sous l'effet de l'affectation de 100 % du résultat net de l'exercice n-1, minoré par 3 M€ correspondant à l'impact d'une nouvelle norme comptable sur le traitement comptable du crédit d'impôt en faveur du logement social d'outre-mer.

Le ratio de dette nette/produits nets est en légère baisse à 8,6. Le ratio de la dette nette/capitaux propres diminue à 1,7.

### Bilan

en M€

	2017	2018	Écart 2018/2017
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations locatives	3 536,4	3 727,0	190,7
Retraitement des immobilisations liées aux sociétés de portage	698,4	580,6	- 117,8
En cours réhabilitations et constructions	486,1	511,6	25,5
Total immobilisations locatives	4 720,8	4 819,2	98,4
Immobilisations administratives	36,4	40,5	4,1
Immobilisations financières	8,0	7,9	- 0,1
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>4 765,2</b>	<b>4 867,5</b>	<b>102,4</b>
Trésorerie	235,4	276,9	41,4
Stock	119,4	103,2	- 16,2
Créances d'exploitation	417,3	472,1	54,9
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 537,2</b>	<b>5 719,7</b>	<b>182,5</b>
<b>PASSIF</b>			
Situation nette	443,5	446,2	2,7
Résultat de l'exercice	5,7	36,8	31,1
Subventions d'investissements	929,0	1 025,1	96,1
Subventions defiscalisation ou crédit d'impôts	303,9	327,1	23,1
Provisions réglementés	1,4	1,5	0,1
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 683,5</b>	<b>1 836,6</b>	<b>153,1</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>115,2</b>	<b>110,5</b>	<b>- 4,7</b>
Emprunts (capitaux restants dus)	3 297,3	3 430,0	132,7
ICNE emprunt	24,3	19,1	- 5,2
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>3 321,7</b>	<b>3 449,1</b>	<b>127,5</b>
Dettes courantes	313,4	244,4	- 69,0
Produits constatés d'avance	103,4	79,1	- 24,4
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 537,2</b>	<b>5 719,7</b>	<b>182,5</b>

### RATIOS BILAN

	2017	2018
Dette nette/produits nets	9,0	8,6
Dette nette/immobilisations locatives	65 %	66 %
Dette nette/capitaux propres	1,8	1,7
Trésorerie/produits nets (en mois de produits nets)	8,2	9,3

## L'AUTOFINANCEMENT DES SIDOM

La CAF, en amélioration de 19 M€, permet de couvrir les remboursements en capital et les travaux sur le parc et de dégager un autofinancement d'exploitation proche de l'équilibre. Les besoins en fonds propres découlant du développement et des investissements de structure, sont couverts par la trésorerie de cession. L'autofinancement net avant apports haut de bilan ressort à 25 M€.

Après prise en compte du versement de la 1<sup>re</sup> tranche du dispositif de prêts haut de bilan de 6 M€ et de la libération du capital pour 2 M€ de la SIGUY (lié à une précédente augmentation de capital souscrite par l'État dans le cadre du plan de redressement CGLLS), l'autofinancement net s'élève à 33 M€.

### Autofinancement

en M€

	2017	2018
Capacité d'autofinancement (CAF)	136,5	155,7
Remboursement en capital (hors remboursement anticipé)	- 129,6	- 133,8
<b>AUTOFINANCEMENT BRUT</b>	<b>6,9</b>	<b>21,9</b>
Fonds propres investis dans les travaux (livraisons)	- 31,9	- 22,2
<b>AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>-25,0</b>	<b>-0,3</b>
Trésorerie de cession (prix - capitaux restants dus)	12,9	27,0
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves + acquisitions)	- 25,7	- 5,5
Fonds propres investis dans les investissements de structure	1,1	- 3,1
Frais d'acquisition	0,0	- 0,2
Autres remboursements anticipés	- 0,1	6,9
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>-36,8</b>	<b>24,8</b>
Apports ressources haut de bilan	31,4	7,7
<b>AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN</b>	<b>-5,4</b>	<b>32,6</b>

# MAISONS & CITÉS

# COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets reculent de -4,4 M€ (-1,5 %) en raison de l'impact de la réduction de loyer de solidarité. La marge sur coûts directs reste néanmoins stable grâce à la diminution de la maintenance de 4,5 M€ (-10,4 %).

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 143,7 M€, en baisse de 3,3 M€, liée à la hausse des frais généraux nets de 3 M€ (dont plus de 50 % liés à la baisse de la production immobilisée). Le ratio EBE/produits nets s'établit à 50,8 %.

Le résultat brut d'exploitation s'élève à 25,2 M€ (-26,1 % par rapport à 2017), sous l'effet des amortissements en progression de 5,6 M€ (liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation).

Les plus-values de cession croissent de 5,4 M€. Au total, le **résultat net** est en diminution à 12,4 M€ (-3,7 M€ par rapport à 2017).

**Compte de résultat**

en M€

	2017	2018	Écart 2018/2017	Variation 2018/2017 en %
<b>PRODUITS NETS</b>	<b>287,1</b>	<b>282,7</b>	<b>-4,4</b>	<b>-1,5 %</b>
Redevances versées	-2,3	-3,4	-1,1	49,5 %
Maintenance	-43,6	-39,0	4,5	-10,4 %
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-28,5	-26,7	1,8	-6,3 %
Autres coûts directs	-4,4	-5,4	-1,1	24,6 %
<b>MARGE SUR COÛTS DIRECTS</b>	<b>208,4</b>	<b>208,1</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,1 %</b>
Masse salariale	-57,2	-58,9	-1,7	3,0 %
Autres coûts indirects	-14,9	-14,3	0,5	-3,5 %
Production immobilisée	10,6	8,8	-1,8	-17,1 %
<b>FRAIS GÉNÉRAUX NETS</b>	<b>-61,4</b>	<b>-64,4</b>	<b>-3,0</b>	<b>4,9 %</b>
<b>EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>147,0</b>	<b>143,7</b>	<b>-3,3</b>	<b>-2,2 %</b>
DAP nettes de subventions	-112,9	-118,5	-5,6	5,0 %
<b>RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>34,1</b>	<b>25,2</b>	<b>-8,9</b>	<b>-26,1 %</b>
Charges financières	-24,9	-26,3	-1,4	5,5 %
Produits financiers	1,0	1,8	0,9	89,1 %
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>-23,9</b>	<b>-24,4</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,1 %</b>
<b>RÉSULTAT COURANT</b>	<b>10,2</b>	<b>0,8</b>	<b>-9,4</b>	<b>-92,5 %</b>
Résultat sur activité vente	10,8	16,2	5,4	50,3 %
Résultat exceptionnel	0,4	-2,6	-3,0	-716,9 %
IS et autres	-5,3	-1,9	3,4	-64,1 %
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>16,2</b>	<b>12,4</b>	<b>-3,7</b>	<b>-23,3 %</b>



# BILAN

Le total du bilan s'accroît de près de 14 % sur l'exercice, soit 346,8 M€.

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

- les livraisons de la période, soit 641 logements neufs pour un montant de 115 M€ ;
- les travaux d'investissement sur le parc pour un montant total de 356 M€ ;
- des immobilisations en cours qui baissent de 233 M€.

La trésorerie est positive à 277,5 M€ à fin 2018, soit 11,8 mois de produits nets.

Les capitaux propres de 1 037,6 M€, sont en recul de 14,3 M€, en raison de la baisse des subventions d'investissements de 16,5 M€ et de la distribution de dividendes pour 10,2 M€.

Le ratio de dette nette/produits nets est en légère baisse à 4,6. Le ratio de la dette nette/capitaux propres diminue à 1,2.

## Bilan

en M€

	2017	2018	Écart 2018/2017
<b>ACTIF</b>			
Immobilisations locatives	1 978,0	2 272,4	294,3
En cours réhabilitations et constructions	429,9	197,0	-232,9
Total immobilisations locatives	2 408,0	2 469,4	61,4
Immobilisations administratives	16,0	16,3	0,3
Immobilisations financières	8,6	7,5	-1,1
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>2 432,6</b>	<b>2 493,2</b>	<b>60,6</b>
Trésorerie	-34,2	277,5	311,7
Stock	21,3	19,1	-2,2
Créances d'exploitation	86,8	63,6	-23,2
Charges à répartir	1,2	1,0	-0,2
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>75,2</b>	<b>361,3</b>	<b>286,1</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2 507,7</b>	<b>2 854,5</b>	<b>346,8</b>
<b>PASSIF</b>			
Situation nette	847,5	853,5	6,0
Résultat de l'exercice	16,2	12,4	-3,8
Subventions d'investissements	188,2	171,7	-16,5
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>1 052,0</b>	<b>1 037,6</b>	<b>-14,3</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>4,3</b>	<b>9,8</b>	<b>5,4</b>
Emprunts (capitaux restants dus)	1 326,3	1 557,6	231,3
ICNE emprunts et intérêts compensateurs	8,2	9,9	1,7
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>1 334,5</b>	<b>1 567,5</b>	<b>233,0</b>
Dettes courantes	116,0	238,8	122,8
Produits constatés d'avance	0,9	0,8	-0,1
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>117,0</b>	<b>239,6</b>	<b>122,7</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2 507,7</b>	<b>2 854,5</b>	<b>346,8</b>

## Ratios bilan

	2017	2018
Dette nette/produits nets	4,8	4,6
Dette nette/immobilisations locatives	0,6	0,5
Dette nette/capitaux propres	1,3	-1,2
Trésorerie/produits nets (en mois de loyers)	-1,5	11,8

## L'AUTOFINANCEMENT MAISONS & CITÉS

La trésorerie générée par l'exploitation (CAF) s'affiche à 123 M€ et ne permet pas de financer l'intégralité des fonds propres investis dans les travaux (besoin résiduel de 5 M€).

La trésorerie de cessions de 19 M€ permet de financer le besoin de fonds propres investis dans le développement et les investissements de structure (15 M€).

Après versement de dividendes (10 M€), l'autofinancement net ressort à - 10 M€.

Le prix de l'acquisition des titres (150 M€ réaffectés sous forme de subvention dans le plan de financement de l'engagement pour la rénovation du bassin minier) permet de porter l'autofinancement net à hauteur de 140 M€.

### Autofinancement

en M€

**2018**

Capacité d'autofinancement (CAF)	123
Remboursement en capital (hors remboursement anticipé)	- 87
<b>AUTOFINANCEMENT BRUT</b>	<b>36</b>
Fonds propres investis dans les travaux	- 41
<b>AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>- 5</b>
Trésorerie de cession (prix - capitaux restants dus)	19
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves + acquisitions)	- 12
Fonds propres investis dans les investissements de structure	- 2
Dividendes	- 10
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>- 10</b>
Apports ressources haut de bilan	150
<b>AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN</b>	<b>140</b>

**ADOMA**

# COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat net s'améliore de 2,8 M€ par rapport à 2017, sous l'effet des impacts suivants :

- le chiffre d'affaires progresse de 33,4 M€ (dont 2,8 M€ de redevances internes hors Hémisphère), soit +8,4 % par rapport à 2017. Cette hausse est notamment liée à l'impact en année pleine des deux dispositifs HUAS (Hébergement d'Urgence avec Accompagnement Social) et PRADHA (Programme d'Accueil et d'Hébergement des Demandeurs d'Asile) dont les recettes augmentent de 25,1 M€, de l'augmentation de l'activité asile pour 6,6 M€, mais aussi à l'abandon de la réduction du TSE (+2,4 M€) ;
- la production immobilisée augmente de 1,3 M€ avec un calcul au coût réel et non plus au forfait, tandis que les produits sur Certificat d'Économie d'Énergie (CEE) progressent de 0,9 M€ ;
- les dépenses de fluides augmentent de près de 7,4 M€ (+16 %) sous l'effet de fortes hausses tarifaires et de la suppression du Tarif Social de l'Énergie. Les loyers progressent de 9,5 M€ (+45,2 %), dont 8,0 M€ résultent de l'impact année pleine d'Hémisphère. La masse salariale évolue de 12,9 M€ (+9,6 %), avec l'impact des NAO (3,3 M€), la prime « pouvoir d'achat » (+1,4 M€), et l'effet année pleine sur Hémisphère (+8,4 M€).

Le résultat exceptionnel évolue positivement de 5,7 M€, dont 4,2 M€ proviennent des plus-values de cessions nettes de subventions et reprises, et 1,3 M€ de l'indemnité facturée à ACCOR.

## Compte de résultat

en M€

	2017	2018	Écart 2018/2017	Variation 2018/2017 en %
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>400,9</b>	<b>434,3</b>	<b>33,4</b>	<b>8,3 %</b>
Production immobilisée	2,4	3,7	1,3	56,6 %
Subvention exploitation	16,2	15,4	-0,8	-4,8 %
Reprise s/ subv d'investissement	12,8	14,2	1,4	11,1 %
Autres produits	0,7	1,7	1,0	153,3 %
<b>TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>432,9</b>	<b>469,3</b>	<b>36,4</b>	<b>8,4 %</b>
Chauffage et fluides exploitation	-46,9	-54,4	-7,4	15,9 %
Entretien courant (hors GR/GE)	-21,3	-23,1	-1,8	8,5 %
Entretien Nettoyage	-23,9	-25,2	-1,3	5,4 %
GR/GE	-2,6	-2,5	0,0	-1,3 %
Loyers	-20,3	-29,5	-9,2	45,2 %
Gardiennage	-10,0	-9,1	0,9	-9,0 %
Autres charges d'exploitation	-33,4	-36,1	-2,7	8,1 %
Impôts et taxes	-27,2	-27,2	0,0	-0,1 %
Charges de personnel	-134,1	-147,0	-12,9	9,6 %
Dotations/Reprises amortissements et provisions	-64,0	-67,9	-3,9	6,1 %
<b>TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-383,7</b>	<b>-422,0</b>	<b>-38,3</b>	<b>10,0 %</b>
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>	<b>49,3</b>	<b>47,4</b>	<b>-1,9</b>	<b>-3,9 %</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-9,2</b>	<b>-8,9</b>	<b>0,2</b>	<b>-2,6 %</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>40,1</b>	<b>38,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-4,2 %</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-9,1</b>	<b>-3,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-62,6 %</b>
IS et participation	-8,5	-9,7	-1,2	13,9 %
<b>RESULTAT NET</b>	<b>22,6</b>	<b>25,4</b>	<b>2,8</b>	<b>12,6 %</b>

## BILAN

Les fonds propres et avances (hors subventions d'investissement) représentent 23 % du total de bilan, comme en 2017.

Les subventions et emprunts progressent corrélativement aux investissements et représentent respectivement 26 % et 40 % du total de bilan, à l'identique de 2017.

La trésorerie reste relativement stable par rapport à 2017, pour atteindre 155 M€.

Bilan	en M€		
	2017	2018	Écarts 2018/2017
<b>ACTIF</b>			
<b>IMMOBILISATIONS LOCATIVES</b>	<b>1 449,3</b>	<b>1 555,4</b>	<b>106,1</b>
Trésorerie	153,6	155,1	1,5
Créances d'exploitation	165,5	173,3	7,8
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>319,1</b>	<b>328,3</b>	<b>9,3</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>1 768,4</b>	<b>1 883,8</b>	<b>115,4</b>
<b>PASSIF</b>			
Situation nette	335,4	357,9	22,6
Résultat de l'exercice	22,6	25,4	2,8
Subventions d'investissement	466,2	498,0	31,7
Autres	50,2	50,2	0,0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>874,4</b>	<b>931,5</b>	<b>57,1</b>
<b>PROVISIONS</b>	<b>25,7</b>	<b>29,8</b>	<b>4,1</b>
Emprunts (capitaux restants dus)	707,5	752,1	44,6
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>707,5</b>	<b>752,1</b>	<b>44,6</b>
Dettes financières courantes	21,3	17,1	-4,2
Autres dettes courantes	132,2	146,0	13,8
Produits constatés d'avance	7,3	7,2	0,1
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>160,8</b>	<b>170,3</b>	<b>9,5</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>1 768,4</b>	<b>1 883,8</b>	<b>115,4</b>

## L'AUTOFINANCEMENT D'ADOMA

L'autofinancement net dégagé en 2018 ressort à 5,0 M€ contre 11,8 M€ en 2017, soit une diminution de 6,8 M€, liée notamment à une hausse des remboursements anticipés (10,3 M€ en 2018, avec en détail : 3,8 M€ d'emprunts

collecteurs à taux élevés, 4,2 M€ suite à des sur-financements et 2,3 M€ suite à des démolitions).

Après intégration de 1,8 M€ de prêt de haut de bilan versé par la Caisse des Dépôts, les fonds propres générés sur l'exercice représentent 6,7 M€.

### Autofinancement

en M€

	2017	2018
Capacité d'autofinancement (CAF)	83,8	85,8
Remboursement en capital (hors remboursement anticipé)	-30,9	-35,2
<b>AUTOFINANCEMENT BRUT</b>	<b>52,9</b>	<b>50,6</b>
Fonds propres investis dans les composants (y/c mobilier)	-28,2	-25,2
<b>AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION</b>	<b>24,8</b>	<b>25,4</b>
Trésorerie de cession (prix - capitaux restants dus)	3,4	9,7
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves + acquisitions + restructurations)	-10,8	-19,7
Autres remboursements anticipés	-5,6	-10,4
Dividendes	-	-
<b>AUTOFINANCEMENT NET</b>	<b>11,8</b>	<b>5,0</b>
Ressources complémentaires (ACA/remboursements avances assoc.)	7,8	1,8
<b>AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN</b>	<b>19,6</b>	<b>6,7</b>

## CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, CDC Habitat est le premier bailleur français. Son activité couvre l'intégralité de l'offre de logements (hébergement et logement accompagné, logement social et intermédiaire, accession à la propriété) en favorisant la mise en oeuvre d'un véritable parcours résidentiel. CDC Habitat gère aujourd'hui plus de 495 000 logements.

En tant qu'acteur majeur de l'habitat en France, CDC Habitat s'attache à exercer sa mission au service du bien commun à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.

[www.cdc-habitat.com](http://www.cdc-habitat.com)



33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Tél. : 01 55 03 30 00

[www.cdc-habitat.com](http://www.cdc-habitat.com)

