

mazars

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense CEDEX
France



63, rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine
France

CDC Habitat

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

CDC Habitat

MAZARS
Société Anonyme d'Expertise Comptable et de Commissariat
aux Comptes à Directoire et Conseil de Surveillance
61, rue Henri Regnault – 92400 Courbevoie
Capital DE 8 320 000 EUROS - RCS Nanterre 784 824 153

PricewaterhouseCoopers Audit
Société par Actions simplifiée
63, rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine
Capital social de 2 510 460 euros - RCS Nanterre 672 006 483

Société anonyme au capital de 2.163.301 600 €
Siège social : 33 avenue de Mendes France - 75013 Paris
RCS Paris B 470 801 168

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2020

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2020

A l'Assemblée Générale de CDC HABITAT,

I. Opinion sur les comptes annuels

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CDC HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III. Justification des appréciations – Points clés de l’audit

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l’audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l’état d’urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d’avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l’organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C’est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l’audit relatifs aux risques d’anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l’audit des comptes annuels de l’exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s’inscrivent dans le contexte de l’audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n’exprimons pas d’opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier

Notes 5.2 « Evaluation des immeubles de placement » et 6.1 « immobilisations incorporelles et corporelles »

Risque identifié :

- Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 6 126.7 millions d’euros au 31 décembre 2020, soit 64% de l’actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.
- Les actifs immobiliers sont comptabilisés au coût d’acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus d’évaluations internes du patrimoine immobilier, complété par des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant sur un périmètre donné d’immeubles comme décrit à la note 5.2 « Evaluation des immeubles de placement » de l’annexe. Une provision pour dépréciation est comptabilisée si la valeur d’inventaire estimée des actifs immobiliers est inférieure à leur valeur nette comptable.
- La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d’estimation. Notamment, l’expert immobilier tient compte, dans le cadre de l’évaluation des immeubles de placement, d’informations spécifiques relatives aux actifs immobiliers expertisés.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur du patrimoine immobilier comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes annuels, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du patrimoine immobilier de la société ;
- Apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Apprécier la conformité du périmètre expertisé par l'expert immobilier avec les procédures internes de la société en matière de processus d'évaluation, selon les modalités présentées dans les annexes aux comptes annuels ;
- Obtenir les rapports externes d'expertise immobilière et, sur base de sondages, effectuer l'examen critique des méthodes d'évaluations utilisées au regard des méthodes généralement retenues pour expertiser des immeubles de logements, et des paramètres spécifiques aux actifs immobiliers expertisés ;
- Comparer la juste valeur des actifs immobiliers et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- Mener des entretiens avec la direction afin de rationaliser les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Analyser les résultats des cessions d'actifs immobiliers intervenues sur l'exercice pour corroborer a posteriori l'absence d'indices de pertes de valeur ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes annuels.

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Directoire arrêté le 12 mars 2021 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil de Surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

V. Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CDC HABITAT par l'Assemblée Générale du 4 octobre 2005 pour le cabinet MAZARS et du 12 décembre 1996 pour le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT.

Au 31 décembre 2020, le cabinet MAZARS était dans la 16ème année de sa mission sans interruption et le cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT dans la 25ème année, dont deux années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

VI. Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

VII. Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en

œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons au comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles

qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux Comptes,

Mazars

La Défense, le 3 mai 2021

PricewaterhouseCoopers Audit

Neuilly-sur-Seine, le 3 mai 2021

Gilles Magnan

Saïd Benhayoune

Fabrice Bricker

Pierre Clavié

COMPTES ANNUELS 2020

DIRECTION FINANCIERE GROUPE



SOMMAIRE

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2020	4
2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2020	5
3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020	6
4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2020	7
5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	8
5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE	8
5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES	10
5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES	14
5.4 CONSOLIDATION	14
6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS	15
6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	15
6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES	16
6.3 STOCKS	16
6.4 ETAT DES CREANCES	16
6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT	17
6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	17
6.7 DISPONIBILITES	17
6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	17
6.9 CAPITAL SOCIAL	18
6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	19
6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	19
6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	20
6.13 ETAT DES DETTES	20
6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	21
6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT	21
6.16 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION	22

6.17	DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER	23
6.18	DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL	23
7.	AUTRES INFORMATIONS	24
7.1	ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS	24
7.2	LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS	25
7.3	EFFECTIF MOYEN	25
7.4	INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE	26
7.5	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	26
7.6	REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS	26
7.7	VENTILATION DE L'IMPOT	27
7.8	TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES	27
7.9	TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS	28
7.10	TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX	28
7.11	TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE	28
7.12	AFFECTATION DU MALI DE FUSION	29
7.13	EVENEMENTS POST CLOTURE	29

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2020

ACTIF (en millions €)	Notes	2020		2019	
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)		750,3		750,3	
Immobilisations incorporelles	6.1	617,4	330,9	286,5	300,2
Immobilisations corporelles	6.1	7 878,9	1 752,2	6 126,7	4 679,2
Terrains		1 227,7		1 227,7	991,0
Constructions et réhabilitations sur sol propre		4 150,8	1 296,4	2 854,4	2 486,7
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		1 107,7	443,7	664,0	689,1
Autres immobilisations corporelles		17,0	12,1	4,9	5,4
Immobilisations en cours		1 375,7		1 375,7	507,0
Immobilisations financières	6.2	1 069,8	0,5	1 069,3	1 053,9
Titres de participations		1 057,3	0,5	1 056,8	1 039,4
Créances rattachées à des participations		3,7		3,7	6,1
Autres immobilisations financières		8,8		8,8	8,4
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (II)		9 566,1	2 083,6	7 482,5	6 033,3
Stocks	6.3/6.5	20,2	0,5	19,7	17,7
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	26,1		26,1	10,1
Créances clients	6.4/6.5	84,5	18,4	66,2	76,1
Autres créances	6.4/6.5	335,7	2,7	333,1	338,2
Valeurs mobilières de placement	6.6	671,7		671,7	767,9
Disponibilités	6.7	216,5		216,5	116,3
Charges constatées d'avance	6.8	5,5		5,5	5,9
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (III)		1 360,1	21,5	1 338,6	1 332,3
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)		0,0		0,0	0,0
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV)		11 676,6	2 105,1	9 571,4	7 365,6

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2020

PASSIF (en millions €)	notes	2020	2019
Capital	6.9	2 163,3	933,3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	6.9	166,1	131,4
Réserves	6.9	1 186,0	1 121,9
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	53,4	64,1
Subventions d'investissement	6.10	162,8	168,0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) <i>renvoi (a)</i>		3 731,6	2 418,7
Provisions pour risques	6.11	13,8	13,2
Provisions pour charges	6.11	71,9	75,7
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		85,7	88,9
Emprunts et dettes financières	6.12	5 028,6	4 119,1
Dépôts de garanties des locataires	6.13	29,9	27,5
Autres dettes financières	6.13		
Dettes fournisseurs	6.13	44,4	39,3
Dettes fiscales et sociales	6.13	61,2	74,8
Dettes sur immobilisations	6.13	192,3	168,8
Autres dettes	6.13	339,9	379,1
TOTAL DES DETTES (III)		5 696,3	4 808,6
Produits constatés d'avance (IV)	6.14	57,9	49,4
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		9 571,4	7 365,6

(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans les réserves et le résultat de la période est détaillée en note 6.9

La part dans le résultat de l'exercice des activités agréées s'élève à 11 415 533,39 €.

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2020

en Millions €	Notes	2020	2019
PRODUITS D'EXPLOITATION		733.3	714.7
Montant du chiffre d'affaires		689.5	667.4
Recettes locatives		507.3	496.0
Recettes sur charges récupérables		64.1	62.5
Ventes d'immeubles (promotion)		2.1	5.8
Prestations de services immobiliers		116.0	103.1
Production stockée		2.1	-1.9
Production immobilisée		0.0	0.2
Subvention d'exploitation		0.0	0.0
Reprises sur provisions		27.2	30.6
Transfert de charges		2.3	3.8
Autres produits d'exploitation		12.1	14.6
CHARGES D'EXPLOITATION		688.0	619.4
Achats non stockés		33.3	33.2
Autres achats et charges externes		240.5	209.7
Impôts et taxes		98.3	74.6
Charges de personnel		120.9	108.0
Dotations aux amortissements et provisions		191.0	189.4
Autres charges d'exploitation		4.0	4.5
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.16	45.3	95.3
Produits financiers		30.2	24.1
Charges financières		116.5	110.6
RESULTAT FINANCIER	6.17	-86.2	-86.5
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		-41.0	8.8
Produits exceptionnels		206.3	175.0
Charges exceptionnelles		87.0	87.7
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.18	119.2	87.3
PARTICIPATION DES SALARIES	6.15	3.4	4.4
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7.7	21.5	27.5
RESULTAT NET <i>renvoi (a)</i>		53.4	64.1
<i>(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015 , la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 6.14</i>			
Résultat par action (en €)		2.47	6.86

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2020

en Millions €	2020	2019
Résultat net (I)	53,4	64,1
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	80,4	68,7
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	201,1	156,8
Plus values de cession	- 111,9	- 78,1
Reprises de subvention	- 8,7	- 10,0
Marge brute d'autofinancement (I+II)	133,8	132,7
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	- 257,0	76,7
*dont besoin 135.1 M€ au titre du financement des filiales (contre un besoin 22,2 M€ en 2019)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	- 123,1	209,4
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles hors apport SCI	- 1 373,9	- 387,9
Acquisitions d'immobilisations financières	- 80,4	- 273,8
Cessions d'immobilisations	194,4	163,1
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	- 1 259,9	- 498,7
Dividendes versés		
Augmentation de capital en numéraire	479,7	200,0
Souscription d'emprunts	515,1	335,3
Remboursements d'emprunts	- 141,2	- 172,7
Subventions reçues	2,8	3,3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	856,3	365,8
TOTAL FLUX	- 526,8	76,5
Trésorerie d'ouverture	608,0	531,5
Trésorerie de clôture	81,2	608,0
Variation de trésorerie (1)	- 526,8	76,5
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	- 135,1	- 22,2
Variation de la trésorerie retraitée	- 661,9	54,3

(1) Trésorerie nette de concours bancaires courants

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2020.
Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondies à la décimale la plus proche.

5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Crise sanitaire liée au Covid-19

L'année 2020 a été marquée par la pandémie de Covid-19.

Durant cette période, CDC HABITAT a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. Les chantiers, dont l'activité avait été provisoirement arrêtée au cours du 2^{ème} trimestre, ont repris progressivement et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et des impacts non mesurables sur les revenus de l'année 2020.

Les autres effets de cette crise sur les états financiers des sociétés immobilières peuvent principalement concerner l'évolution et le recouvrement des loyers, la valorisation et la liquidité des actifs immobiliers et des participations le cas échéant ainsi que la liquidité.

Pour CDC Habitat, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société en 2020. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne laisse à penser que la continuité d'exploitation pourrait être compromise.

Evolution du capital

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 30 juin 2020 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 1 230 000 000 euros par émission de 12 300 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune. Elles ont été libérées pour un montant de 479 700 000€.

Evolution des titres de participations

Acquisition, création et fusion

- Prise de participation de 39,66% dans le capital de la SPPICAV FONCIERE MEDITRINE pour un montant de 7,2 M€
- Prise de participation de 19,00% dans le capital de la SAEM SODIAC pour un montant de 15,0 M€
- Prise de participation de 9,00% dans le capital de la SPPICAV HESTIA Holding pour un montant de 17,9 M€
- Prise de participation de 11,38 % dans le capital de la SAEM de la Ville de Meaux pour un montant de 2,0 M€
- Prise de participation complémentaire de 13,1 M€ dans le capital de la SEMADER ce qui porte la participation de CDC Habitat à 57,28% par apport en numéraire de 3,1 M€
- Le 30 septembre 2020 a eu lieu la fusion absorption de 27 SCI sur les 42 SCI apportées lors de l'augmentation de capital de en 2019 et l'annulation des participations correspondantes pour un montant de 38,1 M€

Cession de filiales

Aucune cession n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Dissolution

Aucune dissolution n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Evolution du parc

Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, lancé en 2014, s'est poursuivi en 2020 avec 3 456 OS, dont 2 094 pour compte propre et 1 362 pour compte de tiers. A fin 2020, 21 233 Ordres de Service (OS) de logement intermédiaire ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 7 732 pour compte propre et 13 501 pour compte de tiers.

Plan de relance VEFA 40 000

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de soutien du secteur de la construction et du logement via un appel à projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. A fin 2020, 10 493 logements ont été lancés, dont :

- 8 907 LAC (dont 7 077 pour compte propre et 1 830 pour compte de tiers) ;
- 963 logements intermédiaires (775 pour compte propre et 188 pour compte de tiers) ;
- 623 logements sociaux (489 logements CDC Habitat Social, 82 logements SIDOM et 52 logements Maisons & Cités).

Poursuite du développement

CDC Habitat a livré 4 158 logements neufs (y compris promotion) :

- 1 036 logements intermédiaires,
- 3 095 logements familiaux (hors segment intermédiaire) neufs ou acquisitions (dont 2 601 logements APAVOU acquis à la Réunion),
- 20 logements ou équivalents logements concernent l'activité d'immobilier public (dont gendarmeries) ;
- 7 logements en promotion.

Dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte de tiers, CDC Habitat poursuit la livraison des logements intermédiaires (7 785 logements depuis 2014, dont 2 005 logements en 2020).

Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais sur ventes de 106,5 M€.

Hors promotion, 1 973 logements ont été vendus en 2020 (hausse de 942 logements par rapport à 2019), dont 1 550 cédés en bloc et 423 en lot.

Pour l'activité promotion, 4 ventes ont été signées générant une marge négative de 0,3 M€ en 2020.

L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par CDC Habitat (hors filiales et activité de promotion) passe de 61 472 à fin 2019 (70 409 y compris les domaniaux) à 63 559 logements au 31 décembre 2020 (72 478 y compris les domaniaux).

Perspectives 2021

La gestion locative

Les principales actions de l'année 2021 consisteront d'une part, en la mise en œuvre des évolutions réglementaires de la gestion locative (gestion en flux, cotation de la demande) et d'autre part, en l'optimisation des processus d'exploitation locative sur l'ensemble du Groupe : gestion des charges non récupérables, gestion locative du patrimoine, amélioration des outils informatiques.

Le plan d'adaptation au changement climatique

Les processus de dérèglements climatiques étant déjà engagés, il est important, au côté des actions d'atténuation (Plan Stratégique Énergétique), de mettre en place des actions d'adaptation. CDC Habitat s'est engagé depuis 2020 dans le développement d'une stratégie d'adaptation aux changements climatiques afin de faire évoluer ses référentiels dans une perspective de résilience.

Pour 2021 l'objectif est de tester à grande échelle la méthodologie et les outils du Diagnostic de Performance de la résilience (DPR) développés par le Groupe. Soixante ensemble immobiliers vont être analysés dans les différentes directions interrégionales. Ces DPR permettront d'identifier des bâtiments à faible résilience climatique, et de proposer des solutions d'améliorations.

La gestion financière

Sur l'exercice 2021, les besoins de financement seront soit désintermédiés via le programme NEUMTN ou via des placements privés dans un format de documentation NSV pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

Les SIDOM

Le processus d'intégration des sociétés dans le modèle de reporting, d'information et de gestion du Groupe sera poursuivi au cours de l'exercice 2021.

5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2020 sont celles prévues par :

- Règlement N°2020-09 du 4 décembre 2020 modifiant le règlement ANC N°2014-03 relatif au plan comptable général.
- le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée, de première application obligatoire à compter de l'exercice 2016,
- l'arrêté du 7 octobre 2015 du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, du ministère des finances et comptes publics et du ministère de l'intérieur, homologuant l'instruction comptable applicable aux organismes d'HLM à comptabilité privée et les commentaires de comptes de ladite instruction comptable publiés le 4 novembre 2015 dans un avis du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité (DHUP).

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes de l'exercice sont respectés en appliquant les règles de prudence et en retenant les principes généraux suivants :

- Continuité de l'exploitation
- Permanence de méthodes comptables d'un exercice sur l'autre, à l'exception des changements comptables induits par les nouveaux textes de première application sur l'exercice 2017 et exposés ci-après
- Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Enfin, il est précisé que les dispositions de l'article L. 351-2-2 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) ont été retenues pour la comptabilisation des intérêts compensateurs en charges différées.

Bilan actif

Immobilisations incorporelles

Au titre des baux emphytéotiques administratifs

CDC Habitat a acquis auprès de collectivités territoriales des Baux Emphytéotiques Administratifs (BEA) sur des parcs de logements construits et pour des durées de 50 à 99 ans contre paiement d'un versement initial.

Ce versement se ventile entre un droit d'usage du terrain, amorti sur la durée du bail, et un droit d'usage du bâti, amorti sur 30 ou 40 ans (comme le composant gros œuvre des immeubles propriété du groupe) selon l'ancienneté des immeubles au moment du rachat.

Au titre du parc domanial

Jusqu'à la date d'échéance du bail civil (fin 2018), le loyer payé d'avance est amorti selon le mode linéaire sur la durée du bail. Par exception, les immeubles destinés à être cédés avant le terme du bail font l'objet d'un amortissement sur la durée prévisionnelle de gestion de l'immeuble (variable de 1 à 9 ans selon le programme de vente).

Une prorogation de deux ans a été signée en décembre 2018 selon de nouvelles modalités décrites en page 13 au § *Compte de Résultat_ Logements domaniaux*.

Un deuxième avenant a été signé en 2020 pour nouvelle période de deux ans allant jusqu'au 31 décembre 2022.

Immobilisations corporelles

Actifs	Type d'amortissement	Durée
Immeubles construits ou acquis par la CDC Habitat	Linéaire par composants, selon les 8 composants déterminés par le CSTB sur des durées de 15, 25 ou 40 ans (pour le composant gros œuvre)	
Travaux de réhabilitation		
Installations techniques matériel et outillage	Linéaire	5 à 10 ans
Immobilisations administratives (logiciels informatiques, mobilier,...)	Linéaire	3 à 10 ans

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés sur la période de production / d'acquisition.

En application du règlement sur les actifs, CDC Habitat a modifié ses règles d'amortissement (à compter du 1er janvier 2005) pour intégrer des amortissements par composants. La ventilation des composants a été faite selon les normes de la profession en particulier selon les ratios de ventilation par composants définis par le CSTB et validés par le Conseil National de la Comptabilité (avis CNC 2004 – 11 du 23 juin 2004).

La société a opté pour le maintien des frais d'acquisition en charges de la période.

Evaluation des immeubles de placement

Les immeubles de placement font annuellement l'objet d'une expertise externe ou interne :

- Expertise externe sur site pour les immeubles dont la valeur vénale (N-1) est supérieure à 10 M€ ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc sur l'année.
- Tous les deux ans, émission d'un avis de valeur pour ceux ayant une valeur vénale (N-1) comprise entre 5 et 10 M€. L'année où un bien ne fait pas l'objet d'un avis de valeur, c'est l'avis de l'année (N-1) indexé qui est retenu.
- Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux.
- Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis moins de 3 ans ne sont pas expertisés et sont valorisés à la VNC nette de subvention

Immobilisations financières

L'évaluation des titres de participations à la clôture est la plus faible des valeurs entre la valeur d'acquisition et la valeur d'utilité, dépendant notamment des perspectives de développement ou des plus-values latentes sur les actifs des sociétés détenues. Par dérogation à cette règle, les titres des filiales ESH sont évalués par application de la méthode définie par les textes du CCH (art.L423-4) stipulant que le prix maximum de cession est limité au prix d'acquisition des actions, majoré pour chaque année de détention sans excéder 20 ans d'un intérêt calculé au taux du livret au 31 décembre+ 1,5% et minoré des dividendes versés.

Stocks

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière ou acquis dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble est inférieure à sa valeur comptable.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat, ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période. Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondant n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

Les stocks sont représentatifs des opérations de construction à des fins de revente (opérations accession propriété, ...). Ils sont évalués à leur valeur de production.

Valeurs mobilières de placement

Les disponibilités sont généralement placées sur des créances négociables (dépôts à terme) comptabilisées à leur valeur nominale et dont les intérêts courus non échus sont constatés à la clôture de l'exercice.

Provisions sur les actifs

Sur immobilisations locatives

Ces provisions concernent des immeubles en cours ou destinés à la vente pour lesquels la valeur vénale est inférieure à la valeur d'actif.

Sur créances rattachées à des participations et sur autres immobilisations financières

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, des garanties rattachées et des éléments de fait sur le recouvrement effectif.

Sur créances clients

Ces provisions sont établies sur des bases statistiques des encaissements réels (3 années glissantes) dont l'évolution est vérifiée annuellement. La classification des créances (locataires présents/partis, locataires ordinaires/contentieux) permet l'application de niveaux de risque différenciés compte tenu des taux réels de recouvrement.

Sur créances diverses

Ces provisions sont établies au cas par cas en fonction de la nature des créances, de l'antériorité des garanties rattachées et des éléments de fait susceptibles de traduire un risque sur le recouvrement effectif.

Sur valeurs mobilières de placement

Ces provisions sont établies en fonction des valeurs comptables à l'origine et de la valeur liquidative à la clôture.

Bilan Passif

Subventions d'investissements

Les subventions d'investissements sont comptabilisées lors de la notification. La part non perçue de ces subventions est comptabilisée en subventions à recevoir. La reprise au compte de résultat est linéaire au même rythme que le composant auquel elles se rattachent.

Provision pour Gros Entretien

Les provisions pour gros entretien, dont les travaux correspondent à des charges d'exploitation, ont été maintenues au bilan conformément à l'option ouverte par le règlement sur les passifs. La formule adoptée au sein du Groupe CDC Habitat est une provision calculée sur un programme de travaux de 5 ans, avec un taux de provisionnement calculé selon la durée écoulée entre (i) la durée prévisionnelle de renouvellement (ii) et l'usage passé à la date de programmation des travaux.

Réglementation amiante

Le plan amiante de CDC Habitat est fondé sur une structuration argumentée des actions patrimoniales sur le patrimoine amiante, décomposée en 3 étapes :

- Un schéma de qualification « amiante » du patrimoine (priorisation) au sein des Plans Stratégiques de Patrimoine (PSP) ;
- Un schéma d'intervention stratégique sur le patrimoine qualifié ;
- Un schéma de décision opérationnel intégrant le risque sanitaire, les techniques d'intervention et leurs limites.

Cette qualification « amiante » actualisée chaque année est prise en compte dans les révisions des PSP et dans la constitution des PMT (Plans Moyen Terme).

Les coûts liés à l'amiante sont comptabilisés conformément à la délibération du Collège de l'ANC du 26 novembre 2014.

Provisions relatives aux engagements sociaux

Provision pour engagement de retraite

La société constate une provision pour engagement de retraite basée sur les indemnités conventionnelles en cas de départ volontaire.

Les engagements bruts (méthode rétrospective) sont affectés de la probabilité d'être présent dans la société à l'âge de la retraite (application du taux de départ annuel et des tables de mortalité) et indexés pour tenir compte de l'évolution future des salaires.

Ils sont actualisés en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute qualité de même durée que les engagements (source : taux « IBoxx € Corporate AA 10+).

Depuis 2014, la société applique la recommandation n°2013-02 du 07 novembre 2013 (autorisant de changer de méthode de comptabilisation des écarts actuariels) en optant pour la méthode du corridor. Cette méthode du corridor autorise la comptabilisation partielle et étalée dans les résultats futurs du stock d'écarts actuariels non reconnus à la clôture sur la durée résiduelle moyenne prévisionnelle d'activité, l'autre partie n'étant pas comptabilisée.

Cet étalement en résultat intervient si le stock d'écarts actuariels excède 10 % de la valeur la plus élevée entre le montant de l'engagement et la juste valeur des actifs de régime. Si ce stock d'écarts actuariels est inférieur, en valeur absolue, à ce seuil de 10 % alors aucun montant ne sera amorti en résultat.

Provision pour médailles du travail

CDC Habitat constate une provision pour médailles du travail basée sur les droits acquis individuellement, la probabilité de présence dans l'entreprise et la prise en compte de la valeur actuelle de ces sommes (indexées puis actualisées).

Compte de Résultat

Reprise au résultat des renouvellements de conventions Défense

Les conventions de Défense renouvelées n'ont pas pour contrepartie une obligation de réinvestissement en travaux, mais simplement le maintien et la compensation d'un niveau de loyer bonifié. Ce produit est constaté en produit d'exploitation et repris au résultat par fractions annuelles sur la durée de renouvellement des conventions.

Reprise au résultat des subventions d'investissement du parc CDC Habitat

Les quotes-parts de subventions sont reprises au résultat d'exploitation, dès lors qu'elles se rattachent à des éléments de l'activité courante et qu'elles ont un caractère habituel.

Logements domaniaux

Les logements du domaine de l'Etat gérés par CDC Habitat dans le cadre d'un bail civil 2009 sont comptabilisés comme suit :

- Les loyers sont comptabilisés en produits,
- Les travaux d'entretien / maintenance en charges d'exploitation,
- Les travaux d'investissement à charge de l'Etat sont refacturés à l'identique et comptabilisés comme les opérations de mandat,
- La redevance annuelle en charges d'exploitation.

Garantie de rachat et de relogement pour l'accession

Au-delà du dispositif existant au titre de l'accession strictement sociale sur les logements neufs, la CDC Habitat a décidé d'étendre ces dispositions à l'ensemble des logements conventionnés déjà existants (logements anciens) ainsi, au cas par cas, qu'aux logements non conventionnés anciens sous réserve de conditions de ressources de l'accédant. A fin 2020, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 31 M€ pour environ 335 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée à fin 2020.

Engagement hors bilan

Les engagements liés à l'exploitation courante sont pour l'essentiel :

- reçus : cautions bancaires fournies par les entreprises en garantie des marchés de travaux et garanties données par d'autres instituts financiers (dont CGLLS) ; lignes de crédit reçues non utilisées
- donnés : nantissement de prêts bancaires ou garanties et promesses hypothécaires sur des prêts à long terme ainsi que des garanties données sur des financements pris par des filiales ;
- couverture de taux : échanges de conditions d'intérêts, affectés à des financements existants ou en cours de mobilisations ;
- VEFA : acquisition d'opérations en VEFA (opérations actées) pour la partie non facturée par le vendeur.

Instruments dérivés et comptabilité de couverture

Le nouveau règlement n°2015-05 du 2 juillet 2015, dispose que les instruments financiers de couverture doivent être analysés annuellement pour confirmer leur qualification d'opération de couverture et/ou d'optimisation avec ou sans prise de risque, susceptible d'évoluer dans le temps. La part de la composante considérée en position ouverte isolée qui présente un risque pour l'entreprise (par opposition à la couverture), devra faire l'objet d'une provision. Une provision financière est constituée à hauteur des pertes latentes (cf. tableau des provisions p 19). Une information complémentaire sur les notionnels couverts et les valorisations est donnée en p 28.

5.3 CHANGEMENT DE METHODES COMPTABLES

Néant.

5.4 CONSOLIDATION

Les comptes de CDC Habitat et de ses filiales sont consolidés en intégration globale ou selon la méthode de la mise en équivalence dans le groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

Le groupe CDC Habitat établit depuis 2012 des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Les filiales ESH (détenues via ADESTIA SAS, filiale à 100% de CDC Habitat) et les SIDOM ne sont pas consolidables au sens IFRS compte tenu des contraintes imposées par le code de la construction et de l'habitation qui en limitent l'accès aux rendements.

Les détections dans les sociétés filiales SAS Les échoppes Bastide, CDC Habitat Administration de Biens et autres participations minoritaires ne sont pas consolidées compte tenu de leur caractère non significatif

6. NOTES AUX COMPTES ANNUELS

6.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Valeur brute	2019	Entrées (1)	sorties	virement de poste à poste	2020
Immobilisations incorporelles	617,4	0,0	0,0	0,0	617,4
Concessions, licences	5,9				5,9
Autres actifs incorporels	611,5		0,0		611,5
Immobilisations corporelles	6 290,6	1 866,5	278,2	0,0	7 878,9
Terrains	991,0	188,9	24,8	72,6	1 227,7
Constructions sur sol propre	3 678,7	404,4	101,5	169,2	4 150,8
Constructions sur sol d'autrui	1 097,3		2,5	13,0	1 107,7
Autres immobilisations corporelles	16,6	0,4	0,1		17,0
Immobilisations en-cours	507,0	1 272,8	149,2	-254,8	1 375,7
Total des valeurs brutes des immobilisations	6 908,0	1 866,5	278,2	0,0	8 496,3

(1) Dont fusion 27 SCI : 444.2 M€

Amortissements	2019	Augmentation (1)	Diminution	2020
Immobilisations incorporelles	317.1	13.7	0.0	330.9
Concessions, licences	1.5	1.2		2.7
Autres actifs incorporels	315.6	12.6	0.0	328.2
Immobilisations corporelles	1 611.3	190.6	49.7	1 752.2
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 192.0	152.2	47.8	1 296.4
Constructions sur sol d'autrui	408.2	37.3	1.8	443.7
Autres immobilisations corporelles	11.1	1.0	0.0	12.1
Total des amortissements	1 928.5	204.3	49.7	2 083.1

(1) Dont fusions 27 SCI : Non significatif

Dépréciation

Aucune dépréciation n'est constatée sur les immobilisations corporelles et incorporelles.

6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeur brute	2019	entrées (1)	sorties (2)	2020
Titres de participation	1 039,9	55,5	38,1	1 057,3
Créances rattachées à des participations	6,1		2,4	3,7
Autres immobilisations financières	8,4	0,4		8,8
Total des valeurs brutes des immobilisations financières	1 054,4	55,9	40,5	1 069,8
Dépréciation				
Titres de participation	0,5			0,5
Créances rattachées à des participations	0,0			0,0
Autres immobilisations financières	0,0			0,0
Total des dépréciations	0,5	0,0	0,0	0,5

(1) dont Foncière MEDITRINE 7,2M€, SODIAC 15,0M€, HESTIA Holding 17,9M€, SAIEM de la Ville de MEAUX 2,0 M€, SEMADER 13,0M€

(2) dont fusion 27 SCI (élimination des titres de participation)

6.3 STOCKS

	2019	entrées	sorties	2020
Logements	10.6	4.2	2.2	12.6
Commerces	0.4	0.0	0.0	0.4
Terrains	7.1	0.1	0.0	7.2
Total stocks	18.1	4.3	2.2	20.2

6.4 ETAT DES CREANCES

	Montant brut (1)	degré de liquidité		dont produits à recevoir
		à - 1 an	à + 1 an	
Créances rattachées à des participations	3.7	0.4	3.3	
Autres immobilisations financières	8.8	0.2	8.6	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	12.5	0.6	11.9	
Avances et acomptes versés (II)	26.1	26.1		0.2
Créances clients et comptes rattachés (III)	84.5	84.5		
Personnel, organismes sociaux	0.1	0.1		
Etat_TVA et autres taxes	3.8	3.8		
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	9.0	9.0		
Etat_autres opérations	45.2	45.2		0.7
Comptes courants filiales	227.0	227.0		
Créances sur cessions d'immobilisations	2.3	2.3		
Divers autres créances	48.3	48.3		1.7
Total des autres créances (IV)	335.7	335.7		2.4
Total des créances (I+II+III+IV)	458.8	447.0	11.9	2.6

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2019	Augmentation	Diminution	2020
Stocks	0.4	0.1	0.0	0.5
Créances locataires	15.5	21.1	18.2	18.4
Autres créances	2.7	0.0	0.0	2.7
Valeurs mobilières de placement	0.5		0.5	0.0
Total des dépréciations de l'actif circulant	19.1	21.2	18.7	21.5

6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	663.0	663.0		
OPCVM fonds structurés				
Intérêts courus non échus	8.6	8.6		
Total des valeurs mobilières de placement	671.7	671.7	0.0	0.0

6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités CDC Habitat	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques_comptes courants	35,1	0,0	35,2
Banques_comptes rémunérés	175,0		175,0
Autres organismes financiers_comptes rémunérés	6,3		6,3
Caisse	0,0		0,0
Intérêts courus à recevoir	-		-
Total des disponibilités	216,5	0,0	216,5

*parc sous mandat de gestion confié à CDC HABITAT

6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2020	2019
Assurances	1.8	2.1
Travaux sur ventes en lot	2.7	2.7
Autres	1.0	1.1
Total des charges constatées d'avance	5.5	5.9

6.9 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2020, le capital social s'élève à 2 163,3 M€ réparti en 21 633 016 actions de 100€. Il est détenu par la Caisse Des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (21 632 608 actions y compris les personnes physiques) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions)

Evolution des capitaux propres	2020	2019	Variation
Capital versé	1 413.0	933.3	479.7
Capital souscrit non appelé	750.3		750.3
Prime de fusion (1)	166.1	131.4	34.6
Réserve légale	93.3	69.3	24.0
Autres réserves	1 092.6	1 052.6	40.1
<i>Dont réserves des activités agréées (*)</i>	<i>111.0</i>	<i>107.3</i>	<i>3.7</i>
Report à nouveau			
<i>Dont report à nouveau des activités agréées (*)</i>			
Résultat de la période	53.4	64.1	-10.7
<i>Dont résultat de l'exercice des activités agréées (*)</i>	<i>16.0</i>	<i>3.7</i>	<i>12.2</i>
Capitaux propres avant subventions d'investissement	3 568.7	2 250.7	1 318.0
Subventions d'investissement (montant net)	162.8	168.0	-5.2
Capitaux propres après subventions d'investissement	3 731.6	2 418.7	1 312.8

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat

(1) Dont fusion de 27 SCI 34,6 M€

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent	Résultat 2019	dont résultat des activités agréées	
Origines			
Report à nouveau antérieur			
Résultat de l'exercice	64.1		3.7
Prélèvement sur les réserves			
Affectations			
Affectation aux réserves :			
Réserve légale			
Autres réserves	64.1		3.7
Dividendes			
Report à nouveau après affectation du résultat			
Total	64.1	64.1	3.7

6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2019	reçues (1)	sorties *	2020
Etat	196.2	4.3	0.7	199.8
Collectivités locales (régions,départements,commune:	54.3		0.4	53.8
Autres collectivités	20.1		0.3	19.8
Entreprises publiques et autres	17.4	0.7	0.4	17.7
Total montant brut	288.0	5.0	1.9	291.1
Subventions d'investissement virées en résultat	2019	par résultat	sorties *	2020
Etat	85.7	7.3	0.8	92.1
Collectivités locales (régions,départements,commune:	19.2	1.5	0.3	20.3
Autres collectivités	8.2	0.4	0.3	8.3
Entreprises publiques et autres	6.9	1.1	0.4	7.5
Total quote-parts virées au résultat	119.9	10.2	1.9	128.3
Total des subventions d'investissement (net)	168.0	-5.2	0.0	162.8

(1) Dont fusion 27 SCI : 4.5 M€

sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques	2019	dotation (1)	reprise (1)	dont non 2020 consommé	
Risques sur patrimoine	2.1			2.1	
Risques dévolution	3.5	0.2		3.7	
Risques locatifs	0.0			0.0	
Risques liés au personnel	4.6	0.3	0.1	4.8	0.0
Risques instruments dérivés	1.9	0.4		2.4	
Risques autres	1.0		0.2	0.8	
Total	13.2	0.9	0.3	13.8	0.0

(1) dont dotation/reprise exceptionnelle : Néant

Provisions pour charges	2019	dotation (1)	reprise (1)	dont non 2020 consommé	
Indemnités de départ en retraite *	16.3	2.1		18.4	
Médailles du travail	3.2	0.3		3.5	
Gros entretien	50.2		1.2	49.0	1.2
Parc bail civil domanial	4.9		4.9	0.0	4.9
Charges autres	1.2		0.2	1.0	
Total	75.7	2.5	6.3	71.9	6.1

(1) dont dotations/reprises exceptionnelles : Néant

Total des provisions pour risques et charges	88.9	3.4	6.6	85.7	6.1
---	-------------	------------	------------	-------------	------------

*dont quote-part afférente aux dirigeants (2020) : Néant

6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

	montant brut	degré d'exigibilité		
		-1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
auprès des établissements de crédit (1)				
Crédit Foncier de France	118.9	9.4	36.1	73.4
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	0.7	0.3	0.2	0.3
Caisse des dépôts et Consignations	435.5	24.7	89.9	320.9
Autres organismes	3 327.0	96.8	601.0	2 629.2
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	73.4	73.4		
Total	3 955.5	204.6	727.1	3 023.8
emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	230.2	6.2	33.9	190.1
Avances Etat autres	0.3	0.0	0.0	0.3
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	35.5	2.9	11.2	21.4
Intérêts courus	0.3	0.3		
Total	266.2	9.4	45.1	211.7
Découverts bancaires (3)	806.9	806.9		
Total des emprunts et dettes financières	5 028.6	1 020.9	772.2	3 235.5
variation des emprunts		souscriptions	remboursements	
(1) auprès des établissements de crédit		512.4	133.2	
(2) emprunts et dettes financières diverses		2.7	8.0	
(3) Dont Titre de Créance Négociable (TCN) : 800 M€				

6.13 ETAT DES DETTES

	Montant brut	degré d'exigibilité		
		à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	5 028,6	1 020,9	772,2	3 235,5
Dépôts de garanties des locataires	29,9		29,9	
Autres dettes financières	0,0			
Dettes fournisseurs	8,0	8,0		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	36,5	36,5		
Total dettes fournisseurs	44,4	44,4	-	-
Personnel	0,3	0,3		
Personnel - charges à payer	22,5	22,5		
Organismes sociaux	6,9	6,9		
Organismes sociaux - charges à payer	9,4	9,4		
Total des dettes sociales	39,1	39,1	-	-
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	9,1	9,1		
Etat -impôts société	1,4	1,4		
Etat -charges à payer	11,6	11,6		
Total des dettes fiscales	22,1	22,1	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	16,6	16,6		
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues	175,7	175,7		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	192,3	192,3	-	-
Avances et acomptes reçus des locataires	25,0	25,0		
Etat -autres opérations	31,6	31,6		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	192,3	192,3		
Divers autres dettes	91,0	91,0		
Total autres dettes	339,9	339,9	-	-
Produits constatés d'avance	57,9	9,7	28,6	19,6
Total Dettes	5 754,2	1 668,3	830,7	3 255,1

6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2020	2019
Conventions réservation et redevances	50.4	41.2
Ventes promotion	0.1	.8
Autres	7.4	7.3
Total des charges constatées d'avance	57.9	49.4

6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2020	2019	2020	2019
Résultat d'exploitation	45.3	95.3	11.9	10.4
Résultat financier	-86.2	-86.5	-14.8	-15.9
Résultat exceptionnel	119.2	87.3	14.8	10.0
Participation	3.4	4.4	0.5	0.7
Impôt sur les bénéfices	21.5	27.5		
RESULTAT NET en millions d'€	53.4	64.1	11.4	3.7
en centimes d'Euros			11 415 533.39	3 737 365.54

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts au 1er janvier 2015

Le résultat du secteur agréé est déterminé selon les éléments contenus dans la comptabilité analytique pour les charges directes affectées aux immeubles. Les charges communes sont réparties en fonction du chiffre d'affaires comptable de chaque secteur.

6.16 DECOMPOSITION DU COMPTE DE RESULTAT D'EXPLOITATION

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2020	2019	2020	2019
Recettes locatives	507.3	496.0	85.7	85.5
Recettes locatives sur charges récupérables	64.1	62.5	16.7	14.2
Ventes d'immeubles en stocks	2.1	5.8		
Prestations de services immobiliers	116.0	103.1	12.2	11.2
Production stockée	2.1	-1.9		0.0
Production immobilisée		0.2		0.0
Subventions d'exploitation	0.0	0.0	0.0	0.0
Reprises sur provisions	27.2	30.6	3.5	4.9
Transfert de charges	2.3	3.8	0.6	1.2
Autres produits d'exploitation	12.1	14.6	4.9	5.0
Total produits d'exploitation	733.3	714.7	123.7	122.1
Electricité, eau, gaz	15.8	15.8	4.1	4.1
Chauffage	12.2	13.1	2.5	2.4
Autres	5.3	4.3	0.1	0.2
Total achats non stockés de matières et fournitures	33.3	33.2	6.7	6.6
Sous traitance générale	82.0	75.5	12.9	11.4
Locations et charges locatives	25.2	22.5	3.0	2.8
Maintenance et entretien des immeubles	67.9	64.5	12.6	13.4
Primes d'assurances	2.3	3.0	0.5	0.7
Personnel extérieur	0.5	0.5	0.1	0.1
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	56.9	36.2	1.7	2.9
Publicité, publications, relations publiques	1.6	1.5	0.2	0.2
Transports de biens et transport collectif du personnel	0.1	0.1	0.0	0.0
Déplacements, missions et réceptions	1.2	3.7	0.2	0.5
Frais postaux et frais de télécommunications	0.5	0.4	0.1	0.1
Services bancaires et assimilés	1.9	1.3	0.1	0.1
Divers	0.4	0.5	0.1	0.1
Total autres achats et services externes	240.5	209.7	31.5	32.1
Impôts, taxes et versements assimilés	98.3	74.6	17.9	17.6
Charges de personnel	120.9	108.0	18.3	16.7
Dotations aux amortissements et provisions	191.0	189.4	36.9	37.8
Autres charges	4.0	4.5	0.6	0.8
Total charges d'exploitation	688.0	619.4	111.8	111.7
Résultat d'exploitation	45.3	95.3	11.9	10.4

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

6.17 DECOMPOSITION DU RESULTAT FINANCIER

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2020	2019	2020	2019
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	14.1	9.2		
Autres intérêts et produits assimilés	15.6	14.9	0.1	0.0
Transfert de charges financières				
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de placement	0.5			
Produits nets sur cessions de VMP				
Total produits financiers	30.2	24.1	0.1	0.0
Intérêts et charges financières	116.0	110.4	14.9	16.0
Dotations aux provisions pour dépréciation	0.4	0.0		
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs		0.0		0.0
Charges financières nettes sur cessions VMP		0.2		
Total charges financières	116.5	110.6	14.9	16.0
Résultat financier	-86.2	-86.5	-14.8	-16.0

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

6.18 DECOMPOSITION DU RESULTAT EXCEPTIONNEL

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2020	2019	2020	2019
Produits des cessions d'actif immobilisés	191.1	160.4	20.7	14.7
Quote-part des subventions virées au résultat	0.3	1.1	0.1	0.5
Reprise sur provisions et transfert de charges				
Autres produits exceptionnels	14.8	13.4	0.3	2.1
Total produits exceptionnels	206.3	175.0	21.1	17.2
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	79.2	82.4	6.1	6.9
Dotations aux amortissements et provisions				
Autres charges exceptionnelles	7.8	5.4	0.2	0.4
Total charges exceptionnelles	87.0	87.7	6.3	7.3
Résultat exceptionnel	119.2	87.3	14.8	10.0

(*) au sens de l'article L481-1 du Code de la Construction et de l'Habitat applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2015

7. AUTRES INFORMATIONS

7.1 ELEMENTS CONCERNANT LES ENTREPRISES LIEES ET PARTICIPATIONS

Postes	Actif	Passif	Entreprises liées	Ayant un lien de participation
Participations	1 057.3		1 057.3	
Créances rattachées à des participations	3.7		3.7	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	227.0		227.0	
Emprunts et dettes financières diverses		80.2	80.2	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		192.3	192.3	
Produits de participation			14.1	
Autres produits financiers			2.1	
Charges diverses			1.6	
Comptes courants avec les filiales et participations			Actif	Passif
Sainte Barbe				27.9
SCI CDC non consolidées			20.7	
SCCV PESSAC - BLAISE PASCAL			5.1	
SCI Les Echoppes			1.3	
Autres filiales et Participations (détention inférieure à 50%)			62.3	
Total du pôle intermédiaire			89.3	27.9
CDC Habitat Social				39.2
DOMEFI				0.1
ADESTIA			63.5	
Total du pôle ESH			63.5	39.2
ADOMA				27.8
SIDR				2.4
SIG				36.6
SIGUY				9.1
SIM			0.3	
SIMAR				5.0
SIMKO				16.4
SODIAC			28.9	
Autres filiales et participations (détention inférieure à 50%)				7.1
Total du pôle SIDOM			29.1	76.5
GIE(s) fonctions supports			33.8	15.6
GIE(s) Territoires			11.2	5.4
Total des GIE(s)			45.1	20.9
Total des comptes courants filiales et participations			227.0	192.3

7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital & subvention	% de détention	Valeur brute des titres	Valeur nette après dépréciation	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice écoulé	Dividendes encaissés au cours de l'exercice	Observations
----------------------------	---------	--	----------------	-------------------------	---------------------------------	---	-------------------------	--	-------------------------------------	---	--------------

Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres excède 1% du capital de la CDC Habitat

RIVP 4 place St Thomas d'Aquin - 75007 Paris RCS : 552 032 708	33.8	452.3	6%	30.7	30.7	0.0	0.0	596.6	48.6	0.4	Valeurs 2019
Société Immobilière de la Martinique (SIMAR) Petit Paradis - 97233 SCHOELCHER RCS : 303188528	70.0	72.4	63%	41.9	41.9	0.0	0.0	69.3	9.9	0.0	versé à hauteur de 85.38%
Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) 12 rue Félix Guyon-97400 ST DENIS RCS : 310863592	125.0	14.3	53%	31.3	31.3	0.0	0.0	151.6	11.5	0.0	versé à hauteur de 82.29%
Société Immobilière de Kourou (SIMKO) 33 avenue Jean Jaurès - 97310 KOUROU RCS : 305934606	49.3	45.3	82%	55.9	55.9	0.0	0.0	61.3	9.0	0.0	versé à hauteur de 83.72%
SEMADER 52 route des Sables - 97427 L'ETANG-SALE RCS : 332 824 242	38.0	14.8	37%	22.1	22.1	0.0	0.0	66.3	8.2	0.0	Rachat 705 titre à la communauté d'agglo Territoire côte ouest et souscription 1 569 part augmentation du capital
OPPCI JUNO 33 avenue Mendès France - 75013 PARIS RCS : 844060475	457.8	0.1	20%	87.0	87.0	0.0	0.0	0.0	8.7	1.7	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030				99.7	99.7	0.0	0.0			0.0	Société consolidée
ADESTIA 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 428783302				403.9	403.9	0.0	0.0			0.0	Société consolidée
Fonds Logement Intermédiaire 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 803636760				190.0	190.0	0.0	0.0			2.1	Société consolidée dont 72.10% libérés

Renseignements sur les filiales et participations dont la valeur brute des titres n'excède pas 1% du capital de CDC Habitat

Autres	NC	NC		94.9	94.9	0	0	NC	NC		
--------	----	----	--	------	------	---	---	----	----	--	--

7.3 EFFECTIF MOYEN

Effectif moyen	2020	2019
Administratifs	1 303	1 183
Personnel de proximité	294	309
Total	1 597	1 492

7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2020	2019
Dette actuarielle à l'ouverture	29.9	22.0
Coûts des services rendus de l'exercice	2.4	1.5
Coût financier de l'exercice	0.2	0.3
Prestations versées	-1.0	-1.5
Gains/pertes actuariels de l'exercice	3.9	7.6
Coûts des services passés		
Effets des variations de périmètre & autres		
Dette actuarielle à la clôture	35.4	29.9
Détail de la charge comptabilisée au résultat		
<i>en millions d'euros</i>	2020	2019
Coûts des services rendus de l'exercice	2.4	1.5
Ecart actuariel et coût des services passés	0.2	0.2
Coût financier de l'exercice	0.6	0.3
TOTAL	3.2	2.0

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 0,34% à la clôture 2020 pour 0,65% à fin 2019.

7.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

	2020	2019
Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Missions légales	Total	0.4
Mazars		
PricewaterHouseCoopers Audit		
Services autres que la certification des comptes	Total	0.0
TOTAL	0.4	0.4

7.6 REMUNERATIONS VERSEES AUX DIRIGEANTS

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à :

- Membres du directoire : 1,3 M€
- Membres du conseil de surveillance : 0.1 M€

7.7 VENTILATION DE L'IMPOT

Ventilation du résultat	Résultat comptable avant impôts	Résultat fiscal	Impôt dû (1)	Résultat net comptable
Résultat courant	-38,8	-33,5	-10,7	-28,0
Résultat exceptionnel	119,2	107,5	34,4	84,9
Participation	-3,4	0,3	0,1	-3,5
Total	77,1	74,2	23,7	53,4

(1) L'écart entre l'impôt dû (23,7 M€) et le montant inscrit en compte de résultat (21,5 M€) correspond à des régularisations sur exercices antérieurs.

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicable aux opérations correspondantes (taux de 31% augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 31.97%).

7.8 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2020	2019
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	35.9	33.4
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat)	73.3	82.5
*Caisse d'Épargne	8.0	9.0
*Autres organismes bancaires, CGLLS	38.2	43.1
Total des hypothèques affectées aux immeubles	155.4	168.0
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	52.7	63.4
*Crédit agricole	22.1	25.2
*Caisse d'épargne	16.1	18.6
*DEXIA Crédit Local	13.7	15.2
*Autres organismes financiers	50.7	41.9
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	155.2	164.3
Total	310.6	332.3

7.9 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2020	2019
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnés par des établissements bancaires	2,5	5,4
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	157,1	167,4
* Lignes de crédit reçues non utilisées	220,0	400,0
*Couverture de la dette (filiales)	2 389,1	2 418,5
Total des engagements reçus	2 768,8	2 991,3
*Nantissement prêt CLF	24,6	26,6
*Cession de créances (cession Dailly)	43,3	46,2
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	5,8	6,2
*Garantie donnée aux filiales (CDC Habitat Social)	39,2	45,0
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	11,2	16,6
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	94,6	89,6
*Garantie donnée aux filiales (ADESTIA)	200,0	200,0
*Couverture de la dette (filiales)	2 389,1	2 418,5
*Couverture de la dette CDC Habitat	1 612,9	1 795,4
* Autres engagements donnés (engagement retraite)	17,0	13,6
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	1 313,3	454,6
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	100,7	110,8
Total des engagements donnés	5 851,8	5 223,0

7.10 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures
CAP	55,5	4,4	0,2
Swap livret A	178,0	178,0	-29,4
Autres swaps	2 185,7	1 430,5	-336,8
Total	2 419,3	1 612,9	-366,0

7.11 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette	Dettes avant		Couverture	
	Dettes avant couverture	Couverture de la dette	Dettes après couverture	Taux couvert
Dettes à taux fixe	2 192.0	1 418.6	3 610.6	87%
Avance Etat (sans intérêt)	166.6		166.6	4%
Dettes à taux variable	1 284.3	-1 270.6	13.8	0%
dette indexée au livret A	505.1	-148.0	357.1	9%
Total	4 148.1	0.0	4 148.1	100%

Les instruments de couverture sont intégralement adossés à la dette financière et sont qualifiés d'instruments de couverture.

La dette à taux variable (Euribor, inflation, et Livret A) est donc couplée à une Politique Générale de couverture de taux validée par le Conseil de Surveillance. Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture à 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum à 50%. Le cas échéant pour les prêts qui sont contractés à moyen terme, il peut être décidé de mettre en place des couvertures avec départ décalé.

Il n'y a pas d'opération classée dans la catégorie dénommée « position ouverte isolée ».

7.12 AFFECTATION DU MALI DE FUSION

CDC Habitat a réalisé la fusion absorption de sa filiale SAGI détenue à 100%. Cette fusion, de juin 2010 avec effet rétroactif au 1^{er} janvier 2010 a dégagé un mali technique de fusion d'un montant de 107 M€, intégralement affecté aux immeubles de placement. Ce mali est repris au résultat au rythme des amortissements de la période (2,1 M€) et des cessions d'actifs (0 M€). Fin 2020, le mali de fusion net s'élève à 37,1 M€.

7.13 EVENEMENTS POST CLOTURE

Il n'y a pas d'évènement important postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats de la société pour l'exercice 2020.