

Rapport de Gestion

CDC Habitat Social

Exercice 2021

SOMMAIRE

1. LA PRESENTATION ET L'ADMINISTRATION DE CDC HABITAT SOCIAL.....	3
1.1 La gouvernance de CDC Habitat Social	3
2. LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE DE CDC HABITAT SOCIAL EN 2021	7
2.1 Crise sanitaire liée au Covid-19.....	7
2.2 La rotation du parc	7
2.3 La politique patrimoniale	8
2.4 La gestion locative.....	9
2.5 Les services aux clients	9
2.6 Les ressources humaines	11
2.7 Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF)	13
2.8 Le contrôle interne de l'information comptable et financière.....	13
3. LE VOLET FINANCIER.....	15
3.1 Les comptes de CDC Habitat Social.....	15
3.2 Les autres informations	19
3.3 Activités en matière de recherche et développement	19
3.4 Les événements postérieurs à la clôture.....	20
3.5 Les perspectives 2022.....	20
3.6 Tableau des 5 derniers exercices	22
3.7 Tableau des filiales et participations.....	22

1. LA PRESENTATION ET L'ADMINISTRATION DE CDC HABITAT SOCIAL

Il est rappelé en préambule que la société anonyme d'HLM CDC Habitat Social résulte de la fusion-absorption par OSICA des 12 ESH du Groupe CDC Habitat, détenues par ADESTIA par décision de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 décembre 2018 avec effet au 31 décembre 2018.

Par ailleurs, la même Assemblée Générale Extraordinaire a adopté des résolutions, avec effet au 31 décembre 2018, modifiant les statuts et portant sur :

- le changement de dénomination sociale d'OSICA dorénavant dénommée CDC Habitat Social
- la compétence territoriale qui s'étend post fusion à l'ensemble du territoire de France métropolitaine, selon l'addition des compétences géographiques des sociétés ayant fusionné.

CDC Habitat Social est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 046 484. Son capital social s'élève à 163 940 080 €.

1.1 La gouvernance de CDC Habitat Social

1.1.1 Le Directoire

La direction de la Société est assurée par un Directoire composé de cinq membres nommés par le Conseil de Surveillance pour une durée de cinq ans.

Le Conseil de Surveillance du 18 décembre 2018, a procédé :

- A la nomination de cinq membres du Directoire
 - Monsieur Hervé SILBERSTEIN
 - Monsieur Clément LECUIVRE
 - Madame Marie-Michèle CAZENAVE
 - Monsieur Thierry LAGET
 - Monsieur Jean-Alain STEINFELD, dont les fonctions ont pris fin en date du 18 juin 2020.

A la suite du départ de Monsieur Jean-Alain STEINFELD, Monsieur Eric DUBERTRAND a été nommé par le Conseil de Surveillance du 18 juin 2020, Membre du Directoire, en charge de l'Etablissement Ile-de-France sis 33 avenue Pierre Mendès-France 75013 Paris et de l'ensemble des agences de la Société sises en Ile-de-France ou dans l'Oise, ce pour la durée du mandat restant à courir de Monsieur Jean-Alain STEINFELD.

A la suite des démissions respectives de Madame Marie-Michèle CAZENAVE en date du 29 juillet 2021 et Monsieur Hervé SILBERSTEIN en date du 9 décembre 2021 de leurs mandats de Membre du Directoire et Président du Directoire s'agissant de Monsieur Hervé SILBERSTEIN, Madame Catherine CHAVANIER et Monsieur Jean-Paul CLEMENT ont été nommés par le Conseil de Surveillance en date du 9 décembre 2021 Membres du Directoire, ce pour la durée restant à courir des mandats de Madame Marie-Michèle CAZENAVE et Monsieur Hervé SILBERSTEIN.

Le Conseil de Surveillance a également nommé Monsieur Jean-Paul CLEMENT, Président du Directoire (en date du 9 décembre 2021) et Monsieur Clément LECUIVRE, Directeur Général (en date du 18 décembre 2018), lequel dispose des mêmes pouvoirs de représentation de la Société vis-à-vis des tiers que le Président du Directoire. Ces fonctions prendront fin à l'issue de leur mandat de membre de Directoire.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R 225-39 du Code de Commerce et de l'article 16.3 des statuts, le Conseil de Surveillance, lors de la séance du 18 décembre 2018, a autorisé les membres du Directoire à répartir entre eux les tâches de direction, lesquelles font l'objet de la répartition suivante depuis le Directoire du 9 décembre 2021 – étant précisé que l'assemblée générale du 1^{er} octobre 2020 a autorisé la modification des statuts, aux fins de relever le montant de l'autorisation du Conseil de Surveillance de 8 millions d'euros hors taxes à 20 millions d'euros hors taxes :

M. Jean-Paul CLEMENT, Président du Directoire, est en charge de la gestion immobilière de CDC Habitat Social incluant la gestion locative, la gestion du patrimoine, la maîtrise d'ouvrage, la commercialisation locative, ainsi que les ventes.

Il est en charge, pour CDC Habitat Social, de :

- superviser la Direction Services Clients Groupe ;
- superviser la Direction de la Communication ;
- superviser la Direction de l'audit et du contrôle interne, chargée de veiller à la maîtrise des risques, à la conformité à la déontologie professionnelle, et à la définition et à la mise en œuvre des procédures de lutte contre le blanchiment ;
- administrer et suivre les affaires juridiques courantes, le secrétariat juridique et les contentieux de la Société ;
- assurer la mise en place, la maintenance et la sécurité des moyens de communication et des systèmes informatiques de la Société ;
- piloter et mettre en œuvre les politiques de stratégie et d'organisation définies par les instances de gouvernance, de piloter et mettre en œuvre la politique d'achat lorsqu'elle est centralisée, ainsi que de veiller au bon fonctionnement courant des services généraux.

A ce titre il est habilité, avec faculté de subdélégation à **négozier et signer tous actes de cession de biens et droits immobiliers** :

- d'un montant égal ou inférieur à trois (3) millions d'euros HT et hors droits ;
- après autorisation du Directoire, au-delà du seuil de trois (3) millions d'euros HT et en dessous du seuil de vingt (20) millions d'euros HT et hors droits ;
- après autorisation du Directoire et du Conseil de surveillance, à compter du seuil de vingt (20) millions d'euros HT et hors droits.

M. Jean-Paul CLEMENT est également habilité, avec faculté de subdélégation, à négocier et signer tous actes pour mener à bien les cessions susvisées, tels que notamment, sans que cette liste soit limitative, la constitution de servitude ou d'ASL, et tous actes de cession de bail de quelque nature que ce soit.

S'agissant des opérations d'investissement de biens ou droits immobiliers d'un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits, M. Jean-Paul CLEMENT, Président du Directoire, est habilité :

- à valider toutes opérations d'investissement (acquisitions de biens et droits immobiliers, construction en maîtrise d'ouvrage interne, réhabilitation, etc.) représentant un montant d'investissement inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits, après avis favorable du Comité d'Engagement Groupe (**CEG**) ou de celui du Comité d'Engagement Simplifié (**CES**) ou celui des Comités en DIR pour les opérations relevant de leur compétence exclusive.

Le Directoire sera informé trimestriellement de l'ensemble des opérations : (i) de cession de biens et droits immobiliers pour un montant égal ou inférieur à trois (3) millions d'euros HT et hors droits et (ii) d'investissements pour un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits instruites par M. Jean-Paul CLEMENT, en application de la présente délibération.

M. Clément LECUIVRE, Membre du Directoire, Directeur Général, est en charge des finances de CDC Habitat Social.

Il est également chargé, pour CDC Habitat Social, de :

- superviser et contrôler la Direction des Finances.

A ce titre il est habilité, avec faculté de subdélégation, à signer tout prêt et toute ouverture de crédit, affectations hypothécaires et mainlevée d'hypothèque en lien avec l'activité de la Société.

S'agissant des opérations d'investissement de biens ou droits immobiliers d'un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits, M. Clément LECUIVRE, Directeur Général, est habilité :

- à valider toutes opérations d'investissement (acquisitions de biens et droits immobiliers, construction en maîtrise d'ouvrage interne, réhabilitation, etc.) représentant un montant d'investissement inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits, après avis favorable du Comité d'Engagement Groupe (**CEG**) ou de celui du Comité d'Engagement Simplifié (**CES**) pour les opérations relevant de leur compétence exclusive.

Le Directoire sera informé trimestriellement de l'ensemble des opérations instruites par M. Clément LECUIVRE pour un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits, en application de la présente délibération.

Madame Catherine CHAVANIER, Membre du Directoire, est en charge de la gestion des ressources humaines de CDC Habitat Social.

Elle est chargée, pour CDC Habitat Social, de :

- superviser et contrôler la Direction des Ressources Humaines.

M. Thierry LAGET, Membre du Directoire, est en charge du développement et des partenariats de CDC Habitat Social. Il est notamment chargé des activités d'investissement portant sur des biens et droits immobiliers appartenant à CDC Habitat Social et des activités d'arbitrage, incluant la commercialisation portant sur les biens et droits immobiliers appartenant à la Société.

Il est également chargé, pour CDC Habitat Social, de :

- superviser la Direction des Réseau CDC Habitat Partenaires ;
- superviser la Direction du Développement.

A ce titre il est habilité, avec faculté de subdélégation à :

- valider, négocier et signer toutes opérations de développement après avis favorable des Comités en DIR pour les opérations relevant de leur compétence exclusive ;
- négocier et signer tous actes d'acquisition de biens et droits immobiliers :
 - après avis favorable du Président du Directoire ou du Directeur général, pour les opérations d'un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits.
 - Après autorisation du Directoire :
 - (i) Pour les opérations complexes (incluant - sans qu'il s'agisse d'une liste exhaustive – un portage foncier, un volet de co-promotion, un montage OFS/BRS, étant précisé que toute adhésion à un OFS et toute prise de participation plus généralement dans une quelconque entité doit être autorisée préalablement par le Conseil de Surveillance, un volet accession à la propriété) et ;
 - (ii) Dans le cas de paniers d'opération, s'agissant de la validation d'un cadre de négociation ;
 - après autorisation du Directoire et du Conseil de surveillance pour les opérations à compter du seuil de vingt (20) millions d'euros HT et hors droits.

Le Directoire sera informé trimestriellement de l'ensemble des opérations instruites par M. Thierry LAGET pour un montant inférieur à vingt (20) millions d'euros HT et hors droits, en application de la présente délibération.

M. Thierry LAGET est également habilité, avec faculté de subdélégation, à négocier et signer tous actes pour mener à bien les acquisitions susvisées, tels que notamment sans que cette liste soit limitative la constitution de servitude ou d'ASL, et tous actes de prise à bail de quelque nature que ce soit.

M. Eric DUBERTRAND, Membre du Directoire, est en charge de l'Etablissement Ile de France sis 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris et de l'ensemble des agences de la Société sises en Ile de France ou dans l'Oise.

1.1.2 Le Conseil de Surveillance

Le contrôle de la gestion de la Société par le Directoire est assuré par un Conseil de Surveillance (CS) dont les membres (trois à dix-huit) sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) des actionnaires pour une durée de cinq ans, à l'exception des représentants des locataires nommés pour une durée de quatre ans. Le Conseil de Surveillance est composé à date de 16 membres.

La liste des membres du Conseil de Surveillance est jointe en annexe.

1.1.3 Le commissariat aux comptes

Le commissariat aux comptes de CDC Habitat Social est assuré par le cabinet MAZARS en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire renouvelé par l'AGO du 19 juin 2018 et par Madame Danièle BATUDE nommée à la même AGO en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant, les deux mandats pour une durée de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2023.

2. LES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DE L'ACTIVITE DE CDC HABITAT SOCIAL EN 2021

2.1 Crise sanitaire liée au Covid-19

Dans le contexte très particulier de la crise provoquée par le Covid-19, CDC Habitat Social a mis en place des mesures sanitaires appropriées à la continuité de son fonctionnement en maintenant la sécurité de ses collaborateurs. L'activité des chantiers a été maintenue et les livraisons ont été assurées avec des décalages très limités et des impacts non mesurables sur les revenus de l'année 2021.

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 Social, 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. 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.

2.2 La rotation du parc

2.2.1. Le développement

En 2021, 4 780 Ordres de Service (OS) (dont 212 acquisitions et 272 logements en promotion) ont été lancés et les livraisons ont porté sur 4 164 logements.

2.2.2. Les ventes

En 2021, les plus-values de cessions nettes s'élèvent à 106,6 M€ (hors coût du GIE ventes), et se décomposent comme suit :

- 1 027 logements en bloc (vendus à d'autres bailleurs pour une plus-value de 64,0 M€, y compris 2,0 M€ dégagés sur des cessions de terrain) ;
- 446 logements en lot dégageant une plus-value de 38,7 M€ ;
- 77 logements en accession sociale à la propriété et en PSLA (toutes situées en province) pour 3,9 M€ de marge.

Au titre des frais de commercialisation, la quote-part du GIE Ventes s'élève à 3,0 M€.

2.2.3. L'évolution du patrimoine

A fin 2021, le parc géré de CDC Habitat Social s'élève à 196 086 logements dont 12 990 foyers, soit une augmentation de 244 logements en un an qui s'explique par :

- la livraison de 4 164 logements locatifs dont 140 en PSLA/accession ;
- la vente de 1 473 logements (dont 1 027 ventes en blocs, 446 ventes en lot) ;
- la démolition de 180 logements ;
- la fin du mandat de gestion pour 893 logements (dont régularisation de 763 fin de gestion 2020) ;
- la sortie de foyers en bail emphytéotique qui ont fait l'objet de cessions antérieures à 2021 pour 1 175 logements (régularisations des bases)
- des mouvements divers sur le parc pour 199 logements.

2.3 La politique patrimoniale

2.3.1 Les travaux

Les réalisations de travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de renouvellement de composants ont représenté, pour le parc de CDC Habitat Social en 2021, un investissement de 357,10 M€. Ce montant est en progression de 152,5 M€ par rapport à l'exercice précédent (1 082 résidentialisations et 8 829 réhabilitations livrées).

2.3.2 Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique

CDC Habitat Social valorise par le dispositif des Certificats d'Economies d'Énergie (CEE) ses travaux de rénovation éligibles au programme national des CEE. Ce dispositif permet en outre d'être accompagné dans la réalisation de son programme de travaux pour maîtriser ses consommations.

Deux partenariats sont désormais actifs :

- un partenariat « historique » en cours avec EDF et qui concerne les opérations qui seront réceptionnées d'ici au 31 décembre 2021.
- et depuis 2020, un partenariat avec le Groupe La Poste (filiale EDE), et qui concerne aussi les opérations réceptionnées d'ici au 31 décembre 2021.

En 2021, ce sont 2,3 TWh CUMAC d'économie d'énergie qui ont été validés par le Groupe dont 0,6 TWh pour CDC Habitat Social.

Sur la 4^{ème} période CEE (depuis 2018), 10,4 TWh CUMAC ont été générés.

A compter de 2022, l'Etat a renouvelé le dispositif des CEE pour une durée de 4 ans, via la «Cinquième période CEE» (« P5 »). Cette cinquième période s'étendra du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2025.

Anticipant ce changement réglementaire, les équipes de la Direction Patrimoine Groupe, avec l'appui de la Direction Juridique Groupe, ont entamé des négociations avec EDF dès 2021.

Le renouvellement de la convention EDF pour la valorisation des CEE du Groupe sur la période 2022-2025 a été signé le 21 décembre 2021. Cette Convention permet au Groupe de poursuivre sereinement sa forte activité de rénovation énergétique soutenue par la valorisation des CEE.

Pour compléter le dispositif, des discussions sont en cours avec le groupe La Poste pour renouveler le partenariat de valorisation des CEE.

CDC Habitat Social poursuit l'analyse systématique de ces projets par l'outil *EVE HABITAT*, outil de cotation qui évalue l'impact environnemental sur l'ensemble du cycle de vie d'une opération selon trois axes (économies d'eau, performance énergétique et protection de la santé) et par l'application *Etalement Urbain* qui permet de contrôler le caractère maîtrisé de la consommation d'espace des nouvelles constructions ou acquisitions du Groupe.

Dans le cadre du partenariat signé avec *CDC Biodiversité*, le Groupe CDC Habitat poursuit son engagement dans le programme *Nature 2050*, plan d'actions de long terme par lequel le Groupe soutient des projets (232 500 m² dont 33 000 m² en 2021) visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.

2.3.3 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.

Le groupe 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.

En 2021, la méthodologie et les outils du Diagnostic de Performance de la Résilience (DPR) développés par le Groupe ont été testés à grande échelle. Soixante ensembles immobiliers ont été analysés dans les différentes directions interrégionales. Ces DPR ont permis d'identifier des bâtiments à faible résilience climatique, et de proposer des solutions d'améliorations.

2.4 La gestion locative

2.4.1. La maîtrise des fondamentaux

Le taux de vacance moyen à plus d'un mois des logements s'élève à 3,08 % au 31 décembre 2021, soit une hausse de +0,18 % par rapport à 2020. Cette hausse est liée principalement à la vacance organisée (+0,11 %) en raison de la hausse des réhabilitations en cours ainsi que des logements en instance de démolition.

Le taux d'évolution des créances locataires s'élève à 1,01 % en 2021 et est en légère diminution par rapport à 2020.

Enfin, le taux de rotation annuel des logements augmente de près de 1 % par rapport à 2020 et est au 31 décembre 2021 de 8,34 %.

2.4.2. Les loyers

Les loyers (y compris l'impact de la RLS) sont en augmentation de 15 M€ (+1,65 %) par rapport à 2020 et ont été revalorisés sur la base de l'IRL (Indice de Révision des Loyers) à hauteur de 0,66 % au 1^{er} janvier 2021 pour l'ensemble du parc. La part des loyers conventionnés représente 84,63 % des loyers.

2.5 Les services aux clients

2.5.1. Satisfaction des locataires et qualité de service

L'ensemble du dispositif d'enquêtes de satisfaction réalisées auprès des locataires a été harmonisé et généralisé au sein du Groupe CDC Habitat en 2020. Le dispositif unifié comprend désormais un baromètre annuel de satisfaction, un baromètre "Relation clients", des enquêtes auprès des nouveaux locataires (en neuf et à la relocation), des enquêtes avant travaux et après travaux.

Les conclusions des baromètres et enquêtes, globales ou ciblées, sont traduites sur le terrain par des plans d'action spécifiques par site ou par agence sur les points d'amélioration identifiés avec suivi de la réalisation, grâce à l'appui des référents "Qualité de service" des directions interrégionales, mais aussi par les responsables de programmes et les responsables de travaux.

Concernant le baromètre annuel de satisfaction clients, le groupe CDC Habitat s'est fixé pour objectif de maintenir un taux de satisfaction au-delà de 75 %. En 2021, le taux de satisfaction global de CDC Habitat Social s'établit à 73 % contre 77,4 % en 2020.

2.5.2. Relation clients et traitement des demandes

La gestion des résidences et la relation clients de proximité sont assurées par des *gardiens*, présents sur site ou dans des espaces d'accueil partagés, et des managers de proximité.

Le taux de contact du centre contact clients pour CDC Habitat Social est de 69,7 % en 2021 contre 73,1 % en 2020.

2.5.3. Digitalisation de la relation client

Au premier semestre 2021, la dématérialisation du dossier prospect et la signature du bail en ligne ont été progressivement mises en place par direction interrégionale pour CDC Habitat Social via l'outil Mon Espace Location, déjà en vigueur pour CDC Habitat. A fin 2021, le taux de baux dématérialisés signés pour CDC Habitat Social s'établit à 35 %.

Le nouvel espace clients, CDC Habitat et Moi, ouvert pour CDC Habitat début 2021, sera ouvert pour CDC Habitat Social en 2022 moyennant les adaptations nécessaires à ses spécificités. Cet espace dispose de nombreuses nouvelles fonctionnalités destinées à favoriser l'autonomie du client dans ses différents parcours et la réactivité dans la relation avec son bailleur, grâce à une boîte de dialogue.

Le client aura notamment la possibilité de suivre le statut de ses demandes à travers cinq étapes (signalée, prise en compte, en cours, traitée, clôturée). Autre nouveauté, le client pourra demander à être rappelé par le Centre de Contact Client en cas de demande de changement de logement (système de Webcallback dédié au parcours résidentiel).

2.5.4. Commercialisation des logements locatifs

Lors de la livraison d'une résidence ou de la réception du congé d'un locataire, l'agence recherche des candidats selon un processus en 3 étapes :

1. Elle sollicite les réservataires ayant une priorité, sur une période donnée, pour proposer des logements à leurs candidats.
2. Après cette période, elle recherche des candidats dans les bases de demandeurs de logements sociaux (SNE, Imhoweb) et auprès des entreprises partenaires.
3. Elle peut se faire accompagner par la Direction Services Clients Groupe (DSCG), dans la mise en œuvre d'actions promotionnelles et commerciales (publication d'annonces, reportage photo professionnel, landing page, plan 3D ...) pour l'acquisition de contacts auprès du grand public. Cette étape nécessite l'utilisation du CRM Ms Dynamics pour la personnalisation des annonces mises en ligne sur les portails immobiliers, la gestion des contacts et le rapprochement des souhaits des clients externes et internes (dans le cadre du parcours résidentiel) avec les logements disponibles.

En 2021, 20 agences ont bénéficié du support d'aide à la commercialisation pour 89 ensembles immobiliers. 172 logements ont été attribués avec le soutien de ce processus, soit 61 % des logements vacants.

DIR	Agence	Nombre de résidences	Vacants	Attribués
NE	Quetigny	11	120	90
NE	Beaune	29	53	39
NE	Strasbourg	1	37	en attente suite à réhabilitation
IDF	Rueil-Malmaison	2	2	1
IDF	Yerres	1		
IDF	Champs-sur-Marne	1	1	
IDF	Eaubonne	2	5	2
IDF	Eaubonne Saint-Gratien	1	1	0
IDF	Gentilly	8	16	16
IDF	Oise	1	3	0
IDF	Paris	2	3	3
IDF	Bonneuil s/Marne	1		
PACAC	Orange	3	29	10
PACAC	Nice	6		
AURA	Annecy	3	3	3
AURA	Grenoble	2	3	2
SO	Montpellier	9		
SO	Toulouse	4		
GO	Centre-Sarthe	1	1	1
GO	Rouen	1	5	5
		89	282	172

2.6 Les ressources humaines

2.6.1. La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2021 s'établissent à 3 083 personnes (CDI & CDD hors mandataires sociaux contre 2 989 au 31 décembre 2020).

Les effectifs inscrits en CDI progressent de 1 % par rapport aux effectifs inscrits au 31/12/2020 (2 729 au 31/12/ 2021 contre 2 702 au 31/12/ 2020).

A l'issue des négociations annuelles obligatoires les parties se sont accordées sur des mesures applicables au titre de la rémunération :

- mesure de garantie du pouvoir d'achat : + 0,7 % de la masse salariale
- mesure au titre des augmentations individuelles : +1,5 % de la masse salariale

CDC Habitat Social a finalisé la mise en place d'un référentiel de taux de primes variables applicables à l'ensemble des collaborateurs de la société en fonction de leur classification. Ce taux, exprimé en pourcentage du salaire de base, permet de garantir l'équité de traitement dans l'attribution des primes variables.

2.6.2. Prime exceptionnelle de pouvoir d'achat

En octobre 2021, le dispositif de prime exceptionnelle de pouvoir d'achat a été reconduit. Cette prime a été attribuée à l'ensemble des collaborateurs (hors cadres dirigeants) présents. Son montant forfaitaire était de 500 € pour les collaborateurs dont la rémunération à temps complet était inférieure à 3 SMIC et 600 € pour les personnels de proximité. Cette prime a été versée au prorata du temps de travail effectif. L'enveloppe globale distribuée s'est élevée à plus de 1,28 M€.

2.6.3. L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2021 au titre de l'exercice 2020 s'est élevé à 4,63 M€, celui de la participation à 6,0 M€.

Le gain moyen perçu par salarié en 2021 au titre des résultats 2020 a représenté 3 500 € intéressement et participation confondus (avant abondement prévu, pour l'intéressement, dans le cadre du Plan Epargne Groupe et du Plan Epargne pour la Retraite Collectif Groupe et pour la participation, dans le cadre du Plan Epargne pour la Retraite Collectif Groupe).

2.6.4. Dialogue social

Au-delà de la complexité engendrée par l'instauration de relations sociales à distance, les négociations d'accords ont pu se poursuivre tant au sein de l'UES CDC Habitat qu'au sein du Groupe. Cinq (5) accords ont ainsi été signés témoignant de la vitalité du dialogue social :

Périmètre UES :

- accord relatif à l'application de l'accord groupe télétravail du 15 mars 2021 au sein de l'UES CDC Habitat du 16 juin 2021 ;
- avenant de révision N°2 à l'accord d'intéressement applicable aux personnels de l'UES CDC Habitat du 22 juin 2021 ;
- protocole d'accord sur les NAO au sein de l'UES CDC Habitat - Exercice 2022 du 19 octobre 2021.

Fin 2021, a été initiée une négociation portant application au sein de l'UES CDC Habitat des dispositions de la convention collective nationale du personnel des SA et fondations d'HLM relatives à la classification du personnel de proximité au sein de CDC Habitat Social.

Cette négociation a abouti le 6 janvier 2022 permettant ainsi de parachever l'unification du statut du personnel de proximité au sein de CDC Habitat Social.

Périmètre Groupe :

- Accord relatif au télétravail au sein du groupe CDC Habitat du 15 mars 2021 ;
- Accord relatif à la politique Handicap du groupe CDC Habitat du 15 juin 2021.

2.6.5. Innovations et Transformations

Afin d'accompagner le développement du Groupe, des chantiers structurants se sont poursuivis en 2021 :

- L'accompagnement du Projet de réorganisation sur l'évolution des agences des réseaux CDC Habitat et CDC Habitat Social ainsi que l'organisation de la gestion des charges et du contentieux présent dans le cadre d'un dialogue social renouvelé (co construction avec les collaborateurs, accompagnement au changement renforcé, conception et déploiement d'un plan de formation dédié)
- La mise en place d'un nouveau système d'information RH intégrant le quatrième et dernier module sur la formation ainsi que l'accélération de la digitalisation de la formation avec le déploiement de nouvelles modalités pédagogiques (classes virtuelles, webinaires...)
- La refonte de notre cartographie des emplois repères au sein du Groupe afin de prendre en compte l'évolution des métiers et des compétences dans le cadre de la GPEC.
- La campagne de revue des talents qui s'est déroulée de septembre 2021 à janvier 2022 concernait **203 cadres** occupant des postes à responsabilité (membres des comités de direction et directeurs d'agence) au sein de l'UES CDC Habitat.
La campagne de revue des carrières qui s'est déroulée de mars à juin 2021 concernait **1 212 cadres** au sein de l'UES CDC Habitat.
- La mise en place de comité de mobilité rassemblant les responsables de ressources humaines de métropole (UES et ADOMA) pour accélérer la mobilité intra Groupe CDC Habitat. Au cours de ces comités sont examinés les opportunités de mobilité et les postes clés à pourvoir.

2.6.6. Politique Emploi Jeunes

Le groupe CDC Habitat a poursuivi en 2021 le développement de la Politique Emploi Jeunes au sein de l'ensemble de ses entités.

Ce déploiement a été organisé sur quatre axes :

- définir une politique commune et harmonisée de l'emploi jeunes sur le périmètre de l'UES CDC Habitat ;
- former les tuteurs, accompagner l'accueil des alternants et stagiaires « nouveaux entrants » :
 - accompagner les tuteurs par une formation dédiée au rôle de la fonction tutorale tout au long de l'alternance ou du stage
 - proposer aux tuteurs une sensibilisation / formation à l'accueil des alternants à distance
 - organiser l'accueil à distance de ces jeunes afin de renforcer notre marque employeur.
- identifier et sélectionner les écoles et universités cibles pour créer des partenariats spécifiques, notamment sur les métiers en tension.
- renforcer la marque employeur CDC Habitat auprès des publics cibles :
 - création de pages entreprise sur les sites dédiés (**Welcome to the Jungle**) et diversification de notre sourcing afin de faire face aux enjeux de recrutement
 - nouvel Espace Carrière plus attractif sur notre site internet et déclinaison de notre communication employeur sur les réseaux sociaux.

En 2021, l'UES CDC Habitat a procédé à l'embauche de 307 alternants et 213 stagiaires écoles.

2.7 Déclaration de Performance Extra Financière (DPEF)

Les informations relatives aux éléments relevant de la responsabilité sociétale de l'entreprise sont indiquées dans la DPEF jointe en annexe.

2.8 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

Conformément à la définition du C.O.S.O. Report, référentiel de contrôle interne retenu par le Groupe CDC Habitat et à l'instar de la plupart des grands groupes internationaux, le processus de contrôle interne consiste à mettre en place et à adapter en permanence des systèmes de management et de communication appropriés, ayant pour but de conférer aux organes sociaux et aux dirigeants une assurance raisonnable que l'information financière est fiable, que la réglementation et les directives internes sont respectées et que les principaux processus de l'entreprise fonctionnent efficacement et de manière efficiente. Il vise notamment à prévenir et à maîtriser les principaux risques d'erreur ou de fraude.

2.8.1. Environnement de contrôle interne

Les règles de contrôle interne sont précisées dans une charte de contrôle interne qui s'applique à CDC Habitat Social. Les règles déontologiques sont contenues dans une charte de déontologie et une politique anti-corruption diffusée fin 2021 qui précise l'engagement de notre Groupe à mener ses activités de façon éthique, d'expliquer et décrire les comportements prohibés et avoir les règles à adopter pour agir face à des situations à risque. Ces documents font notamment référence aux :

- code de conduite anticorruption en vigueur : «les principes énoncés constituent donc un référentiel commun de valeurs fondamentales applicables à chacun des collaborateurs (...) chaque collaborateur s'engage à respecter les règles du code qui lui sont applicables» ;
- dispositif de lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ;
- dispositif de prévention de la corruption et de la fraude.

2.8.2. Acteurs

- Le rôle de la gouvernance

Il s'appuie notamment sur le rôle du Directoire et du Conseil de Surveillance ainsi que sur celui des comités spécialisés au niveau de CDC Habitat Social ou du Groupe CDC Habitat (comité d'audit, comité de sûreté, comité d'engagement, comités de gestion locative et patrimoine).

- Le dispositif du contrôle interne en matière d'information comptable et financière.

Il se décline sur une approche à plusieurs niveaux :

Niveau 1 : contrôle par les acteurs comptables via les guides d'autocontrôle, les guides opératoires et les procédures comptables et financières.

Niveau 2 : coordination des correspondants du contrôle interne animée par la Direction de l'Organisation, de la Performance et du Contrôle Général (DOPCG) via les pôles Contrôle Interne et Conformité.

- Le comité des risques interne

Il est composé de trois membres (DGA chargé des Finances Groupe, Directrice Juridique Groupe et Directeur de l'Audit Groupe) se réunissant semestriellement pour examiner principalement :

- la mise à jour des cartographies des risques de chaque pôle du Groupe (PLI, PLS et ADOMA) ainsi que leur version consolidée ;
- la mise à jour de la base incidents (déclarés au fil de l'eau par les entités en application d'une procédure Groupe spécifique) et le suivi des plans d'action correspondants ;

- le reporting des risques opérationnels et financiers.

Ces documents sont ensuite soumis à la validation du Directoire Groupe, avant transmission à la Direction du Contrôle Permanent et de la Conformité (DCPC) de la CDC dans le cadre du reporting semestriel sur les risques.

- **L'autocontrôle des filières métiers**

Pour CDC Habitat et CDC Habitat Social, il est réalisé par les référents contrôle interne et conformité (RCIC) de chaque filière métier selon un plan de contrôle annuel préalablement défini en lien avec le Pôle Contrôle Interne Groupe. Il complète le contrôle réalisé par les RCIC établis dans chaque Direction interrégionale (DIR) regroupant les équipes de CDC Habitat et CDC Habitat Social.

- **L'audit interne groupe**

La Direction de l'Audit Groupe est rattachée à la Présidente du Directoire Groupe. Sa fonction sert à évaluer la qualité de fonctionnement des dispositifs de gestion des risques, de contrôle interne et de conformité et à apporter des conseils pour les améliorer en permanence.

Un reporting périodique est assuré vers la Direction de l'audit central de la Caisse des Dépôts et vers le Comité d'Audit de CDC Habitat Social.

3. LE VOLET FINANCIER

3.1 Les comptes de CDC Habitat Social

3.1.1. Les comptes

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2021 de CDC Habitat Social ci-dessous ont été établis suivant les normes, principes et méthodes du Plan Comptable Général (règlement ANC n°2014-03) et du règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social à comptabilité privée.

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

L'année 2021 s'est soldée par un bénéfice de 110,7 M€.

BILAN ACTIF (en Millions d'€)	2021			2020
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles	102,1	34,7	67,3	61,2
Immobilisations corporelles	17 339,1	5 338,1	12 001,0	11 538,2
Terrains	2 532,2	0,1	2 532,0	2 326,8
Constructions et réhabilitations sur sol propre	12 633,5	4 830,6	7 802,8	7 280,3
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui	881,6	471,7	410,0	410,0
Autres immobilisations corporelles	44,4	35,6	8,8	10,3
Immobilisations en cours	1 247,4	0,1	1 247,3	1 510,8
Immobilisations financières	10,0	0,0	10,0	19,7
Titres de participations	10,7		10,7	10,6
Créances rattachées à des participations	0,1		0,1	0,1
Autres immobilisations financières	-0,8		-0,8	9,0
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)	17 451,2	5 372,8	12 078,4	11 619,1
Stocks	67,9	0,0	67,8	47,7
Avances et acomptes versés	66,5		66,5	42,2
Créances clients	206,1	63,6	142,5	130,2
Autres créances	344,5	0,1	344,4	319,6
Valeurs mobilières de placement / DAT	203,0		203,0	273,0
Disponibilités	242,9		242,9	396,3
Charges constatées d'avance	7,2		7,2	6,4
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)	1 138,2	63,8	1 074,4	1 215,4
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,2		0,2	0,2
TOTAL ACTIF (I+II+III)	18 589,5	5 436,6	13 152,9	12 834,7

BILAN PASSIF (en Millions d'€)	2021	2020
Capital	163,9	163,9
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 287,7	1 287,7
Réserves	1 648,5	1 519,0
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	110,7	132,7
Subventions d'investissement	1 197,6	1 211,5
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) renvoi (a)	4 408,4	4 314,9
Provisions pour risques	9,0	12,7
Provisions pour charges	90,4	80,0
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	99,4	92,7
Emprunts et dettes financières	7 203,1	7 002,6
Dépôts de garanties des locataires	70,0	67,5
Autres dettes financières	844,4	827,2
Dettes fournisseurs	115,4	127,0
Dettes fiscales et sociales	88,1	78,0
Dettes sur immobilisations	209,0	190,9
Autres dettes	90,9	118,7
TOTAL DES DETTES (III)	8 620,9	8 411,8
Produits constatés d'avance (IV)	24,2	15,3
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)	13 152,9	12 834,7

COMPTE DE RESULTAT (en Millions d'€)	2021	2020
PRODUITS D'EXPLOITATION	1 315,8	1 284,9
Montant du chiffre d'affaires		
Recettes locatives	967,6	953,3
RLS	-43,1	-43,4
Recettes sur charges récupérables	234,0	253,4
Ventes d'imeubles (promotion)	19,2	6,7
Prestations de services immobiliers	71,1	66,6
Production stockée	20,1	9,9
Production immobilisée	1,0	2,1
Subvention d'exploitation	0,6	0,0
Reprise sur provisions	36,6	28,6
Transfert de charges	6,0	5,6
Autres produits d'exploitation	2,8	12,7
CHARGES D'EXPLOITATION	1 241,0	1 175,6
(dont charges récupérables)	241,5	253,4
Terrains	0,0	0,0
Achats non stockés	35,5	15,8
Autres achats et charges externes	462,6	458,3
Impôts et taxes	148,5	144,7
Charges de personnel	167,6	155,3
Dotations aux amortissements et provisions	415,9	395,3
Autres charges d'exploitation	10,8	6,2
RESULTAT D'EXPLOITATION	74,9	109,4
Produits financiers	3,9	5,9
Charges financières	147,4	156,7
Reprises de provisions/Dot aux provisions	3,4	0,2
RESULTAT FINANCIER	-140,1	-150,6
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-65,2	-41,2
Produits exceptionnels	265,8	408,0
Charges exceptionnelles	78,8	225,0
Reprises de provisions/Dot aux provisions	-4,5	-1,8
RESULTAT EXCEPTIONNEL	182,6	181,2
PARTICIPATION DES SALAIRES	-6,6	-7,2
IMPOTS SUR LES BENEFICES	0,0	0,0
RESULTAT NET	110,7	132,7

En application des dispositions de l'article 47 de la loi du 12 juillet 1985 (article 243 bis du CGI), il est rappelé qu'il a été effectué au cours des trois exercices précédents, les distributions suivantes :

Exercice	Année de paiement	Dividende par action
2018	2019	0,36 €
2019	2020	0,36 €
2020	2021	0,32 €

3.1.2. L'Autofinancement

Le ratio d'autofinancement net HLM de l'exercice 2021 ressort à 4,1 % pour un taux de référence minimum de 0 %. Celui de la moyenne des trois derniers exercices, à 3,8 % est au-delà du ratio de référence minimum qui est de 3 %.

<i>en millions d'Euros</i>	2021	2020	2019
Autofinancement net HLM (a)	42,1	53,7	19,1
Total des produits financiers	3,9	5,9	8,9
Total des produits d'activité	1 248,7	1 226,0	1 225,0
-Charges récupérables auprès de locataires (comptes 703)	-234,0	-242,8	-246,6
Total des produits d'activité (hors charges récupérées)	1 014,8	983,2	978,4
Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM (b)	1 018,7	989,1	987,3
Ratio d'autofinancement net HLM (a/b)	4,1%	5,4%	1,9%
Moyenne du ratio d'autofinancement sur les 3 derniers exercices	3,8%	1,7%	0,8%

3.1.3. Les changements de méthode comptable

L'exercice 2021 a été marqué par la première application du règlement ANC 2021-08 du 08 octobre 2021 modifiant le règlement ANC N° 2015-04 du 4 juin 2015 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social.

L'application de ce nouveau règlement a notamment eu pour effet de présenter séparément au passif du bilan, le résultat, le report à nouveau et les réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ce nouveau règlement s'applique aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021, étant précisé que les organismes d'habitations à loyer modéré ont été dispensés d'établir des informations relatives au résultat, au report à nouveau et aux réserves des activités relevant du service d'intérêt économique général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'exercice précédant le premier exercice d'application.

De plus, en application de la doctrine de la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes (EC 2020-35 du 1^{er} juillet 2021), les incitations financières perçues par CDC Habitat Social au titre de la convention en faveur de la maîtrise de la demande d'énergie entre EDF et le Groupe CDC Habitat ont été comptabilisées en produits exceptionnels à compter de l'exercice 2021. Elles étaient antérieurement comptabilisées en produits d'exploitation.

3.1.4. La situation d'endettement de CDC Habitat Social

L'endettement brut, au 31 décembre 2021 s'établit à 7 822 M€, en hausse de 3 % par rapport au 31 décembre 2020 (nouveaux financements 579 M€ contre 345 M€ au titre des remboursements).

A fin 2021, le ratio de dettes nettes (trésorerie déduite) sur capitaux propres s'élève à 1,7.

3.1.5 La politique de couverture des risques financiers

La gestion du risque de taux est encadrée par les chartes intitulées "La politique Groupe des risques financiers" et par "La politique de gestion de la trésorerie et des couvertures de taux" établies en lien avec la Direction des Risques et du Contrôle Interne de la CDC et entérinées par le Comité d'Audit et le Conseil de Surveillance de CDC Habitat, dans le cadre d'une convention de gestion de trésorerie pour le compte de CDC Habitat Social.

Ces politiques définissent les quotités minimales de couverture par type d'index et les modalités de couverture. Elles restreignent l'utilisation de produits dits structurés et instaurent un contrôle des risques de contreparties.

CDC Habitat Social maintient un niveau élevé de vigilance sur la sensibilité de sa dette par rapport aux évolutions des taux de marché.

Le portefeuille de couvertures s'élève à 2 355 M€ et se décompose comme suit :

1. Swap taux fixe : 42,6 %
2. Swap semi fixe : 50,5 %
3. Autres types de couvertures : 6,9 %

La provision constituée en 2017 pour une couverture de taux structurée sur l'inflation française s'élève à 2,8 M€ à fin 2021 compte tenu de prévisions d'inflation proche de zéro.

La répartition de la dette (7 822 M€) par index avant couverture :

1. Taux variable : 7,5 %
2. Taux fixe : 12,3 %
3. Taux livret A : 80,2 %

La répartition de la dette par index après couverture :

1. Taux variable : 2,37 %
2. Taux fixe : 42,13 %
3. Taux livret A : 55,5 %

3.1.6. La gestion financière

Il a été mis en place en 2021, 579 M€ de dettes supplémentaires dont 155 M€ de dettes de marché, pour une durée moyenne de 20 années.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 485 M€ avec un taux de rendement de 0,67 %, cette performance étant liée au maintien d'une quote-part pour moitié de dépôts bancaires long terme.

3.1.7. Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2021

Ces charges se sont élevées à 70 910 € en 2021.

3.1.8. Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l'article L. 441-14 du Code de commerce modifié par le décret n°2017-350 du 20 mars 2017, les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnées à l'article D.441 – 6 du code de commerce sont :

Fournisseurs :

	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme							
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	
(A) Tranches de retard de paiement													
Nombre de factures concernées						1352						0	
Montant total des factures concernées (TTC)						440 921,00	350 804,00	60 547,00	1 026 020,00				1 878 292,00
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)						0,09%	0,07%	0,01%	0,21%				0,38%
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)													
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées													
Nombre des factures						1 905							
Montant total des factures exclues (TTC)						3 735 633							
(C) Délais de paiement de référence utilisés (Contractuel ou délai légal - article L.441.6 ou article L.443-1 du code de commerce)													
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais légaux : 60 jours date de facture					Délais contractuels : comptant (prise en compte d'un délai courrier de 30 jours)		

Clients :

Selon l'analyse juridique de la Direction juridique et fiscale de l'USH, « il apparait que les locataires de locaux à usage privé ne sont pas des clients « professionnels » et qu'il convient de ne pas mettre les locataires de locaux à usage privé dans les nouvelles informations à donner dans le rapport de gestion sur les délais de règlement des fournisseurs et des clients »

3.1.9. Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

Les honoraires du cabinet MAZARS, Commissaire aux Comptes, au titre de l'exercice 2021 portent sur un montant de 0,2 M€ au titre de la mission légale.

3.2 Les autres informations

3.2.1. Le capital social de CDC Habitat Social

Il s'élève à 163,94 M€ soit 10 246 255 actions de 16 Euros, le nombre de voix correspondant est déterminé selon les catégories 1, 2, 3 ou 4 auxquelles l'actionnaire concerné appartient et la quotité de capital qu'il détient.

Les deux principaux actionnaires titulaires de 99,93 % des actions sont :

- ADESTIA avec 6 743 996 actions qui représentent 65,82 % du capital
- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER avec 3 495 308 actions qui représentent 34,11 % du capital.

L'actionnaire de référence est ADESTIA.

3.2.2. L'actionnariat salarié

Il n'y a pas de participation des salariés au capital.

3.3 Activités en matière de recherche et développement

Néant

3.4 Les événements postérieurs à la clôture

3.4.1 Augmentation de capital de CDC Habitat Social

Par décision d'une assemblée générale qui s'est tenue le 14 février 2022, il a été décidé une augmentation de capital d'un montant de 117.179.456 €, en numéraire, à laquelle ont souscrit :

- ACTION LOGEMENT IMMOBILIER, pour un montant de 40.000.000 €
- ADESTIA, pour un montant de 77.179.264 € ;
- Mme Isabelle DAUBA pour un montant de 192 €.

3.4.2 Evènements en Ukraine

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Parmi les impacts observés, on peut citer :

- un gel des avoirs et des restrictions applicables dans certains secteurs d'activité, tels que le secteur financier ainsi que dans les secteurs de l'aéronautique, spatial et de l'énergie ;
- des incidences sur l'activité économique :
 - difficultés pour les activités de production et de distribution ayant des incidences sur les ventes, la perturbation de la chaîne d'approvisionnements et de production et la valeur de certains actifs soit directement, soit par l'intermédiaire de filiales en Ukraine ;
 - en matière de financement, la situation des banques russes et ukrainiennes pourrait entraîner un risque de liquidité pour certaines entités ;
 - dans le cas des prestataires de services financiers et en particulier des services de crédit et d'assurance, les risques directs liés aux expositions en Ukraine et en Russie mais également indirectes du fait des répercussions de ce conflit sur les autres clients de ces institutions sont susceptibles d'augmenter.

CDC Habitat Social n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Néanmoins, ces évènements pourraient avoir un impact sur la performance, la valorisation et la liquidité du patrimoine détenu directement ou indirectement.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme.

3.5 Les perspectives 2022

Le budget élaboré pour l'exercice 2022 présente un résultat prévisionnel de 44,5 M€ sur CDC Habitat Social.

Le développement et les travaux prévus portent sur :

- la mise en chantier de 5 741 logements et la livraison de 4 640 logements en développement
- la mise en chantier de 7 170 logements et la livraison de 6 097 logements en réhabilitations / résidentialisations.

3.5.1 La gestion locative

Les principales actions de l'année 2022 consisteront en :

- la mise en œuvre opérationnelle d'une plateforme centralisée dédiée à la gestion des charges,
- l'accompagnement à la mise en place des agences mixtes (dont volet gestion du contentieux),

- la recherche d'une simplification des pratiques au sein de la filière gestion locative (processus, procédures, outils, etc.).

3.5.2 Le plan d'adaptation au changement climatique

Pour 2022, l'objectif est de continuer à déployer progressivement la méthodologie et les outils du Diagnostic de Performance de la Résilience (DPR) développés par le Groupe. Les ensembles immobiliers prioritaires seront analysés dans les différentes directions interrégionales. Ces DPR permettront d'identifier des bâtiments à faible résilience climatique, et de proposer des solutions d'améliorations.

3.5.3 Le Plan Solidité

Le groupe CDC Habitat s'est engagé depuis 2020 dans la mise en œuvre d'une nouvelle démarche de prévention visant à améliorer l'identification précoce des situations de nature à mettre en jeu la sécurité des biens et des personnes sur l'existant.

L'enjeu étant de mettre en place une surveillance efficiente du patrimoine dans une démarche optimisée et volontaire de prévention générale des risques :

- compléter le système de contrôle in situ en ajoutant une nouvelle famille de risque « Solidité bâti » intégrant, dans le système actuel, de nouvelles questions relatives aux pathologies qui déclencheraient une action corrective ou préventive ;
- remonter des indicateurs spécifiques aux contextes présentant des risques à prendre en compte au niveau assurantiel (risque inondations, risque géotechnique, etc.) ;
- créer un nouveau point de contrôle ciblé dans le cadre de la visite préalable en fin de période de garantie DO ;
- intégrer au corpus des référentiels sécurité un volet de surveillance annuelle de la thématique « solidité bâti » avec une première démarche prioritaire suivie et initiée dès 2020.

La prochaine étape du déploiement de la démarche « Solidité bâti » passe par la transmission périodique directe auprès des directions interrégionales par courriel d'une analyse consolidée des indicateurs selon un échéancier 2022-2025 de priorisation résultant de la cartographie des risques.

3.6 Tableau des 5 derniers exercices

	2017	2018	2019	2020	2021
Capital en fin d'exercice					
- Capital social (en K€)	2 960,0	12 108,7	163 940,1	163 940,1	163 940,1
- Nombre d'actions existantes	184 998	756 792	10 246 255	10 246 255	10 246 255
- Nombre maximal d'actions futures à créer par exercice de droits de souscription					
Opérations et résultat de l'exercice (en K€)					
- Chiffre d'affaires hors taxes	254 021,5	249 277,1	978 390,4	983 229,3	1 014 774,4
- Résultat avant charges et produits calculés (amortissements et provisions) et participation	126 441,4	89 053,9	514 104,7	500 970,9	491 151,1
- Participation des salariés due au titre de l'exercice	1 553,7	2 440,3	7 539,0	7 246,4	6 643,3
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions) et participation	32 927,2	-4 232,0	176 807,1	132 726,9	110 689,5
- Résultat distribué ⁽¹⁾	66,6	272,4	3 688,7	3 278,8	3 278,8
Résultat par action (en €)					
- Résultat avant charges calculées (amortissements et provisions) et participation	691,9	120,9	50,9	48,9	47,9
- Résultat après charges calculées (amortissements et provisions) et participation	178,0	-5,6	17,3	13,0	10,8
- Dividende distribué à chaque action ⁽¹⁾	0,36	0,36	0,36	0,32	0,32
Personnel					
- Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	909	905	2 875	2 989	3 083
- Montant moyen de la masse salariale de l'exercice (en K€)	30 542,6	31 267,7	101 697,5	103 981,1	112 530,9
- Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc) (en K€)	15 848,5	16 317,1	51 123,8	51 328,8	55 109,1

3.7 Tableau des filiales et participations

CDC HABITAT SOCIAL FILIALES	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2021	Nombre de titres détenus au 31/12/2021	Nature de l'évolution
DOMEFI	SCP HLM	Filiale	578 208 878	61 780 €	95,16%	38 562	
CDC HABITAT SOCIAL PARTICIPATIONS	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2021	Nombre de titres détenus au 31/12/2021	Nature de l'évolution
GIE Centre Contact Client	GIE	Membre	509 576 609	0,00 €	91,25%	803	
GIE Expertise et Support	GIE	Membre	510 189 632	0,00 €	49,70%	500	
GIE Systèmes d'information et Numérique	GIE	Membre	488 944 976	0,00 €	61,26%	310	
GIE Ventes	GIE	Membre	522 672 385	0,00 €	47,60%	477	
GIE Sud-Ouest	GIE	Membre	751 468 190	0,00 €	49,50%	50	
GIE Nord-Est	GIE	Membre	751 771 163	0,00 €	50,00%	50	
GIE Grand Ouest	GIE	Membre	751 245 408	0,00 €	64,71%	66	
GIE Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse	GIE	Membre	751 465 360	0,00 €	66,00%	66	
GIE Auvergne-Rhône-Alpes	GIE	Membre	751 376 773	0,00 €	66,00%	66	
GIE Ile-de-France	GIE	Membre	830 636 858	0,00 €	50,00%	50	
Grand Paris Habitat	GIE	Membre	808 776 355	0,00 €	44,44%	100	
GIE GARONNE DEVELOPPEMENT	GIE	Membre	538 452 707	0,00 €	6,25%	1	
GIE GENERATIONS	GIE	Membre	881 962 583	0,00 €	50,00%	50	
Les Allées de la Colinière	SCCV	Participation	752 427 245	1 000,00 €	50,00%	50	
Les Ailes de Montaudran	SCCV	Participation	840 791 354	1 500,00 €	19,33%	49	
Champ de Manœuvre BS4A	SCCV	Participation	879 306 561	1 000,00 €	36,00%	36	
Toulouse Micoulaud	SCI	Participation	795 339 977	1 000,00 €	30,00%	30	
Strasbourg Ilot Bois	SCCV	Participation	839 190 261	1 000,00 €	20,00%	200	
ADISAMO	SCCV	Participation	841 392 954	1 600,00 €	15,00%	240	
VILLA ROMAINE	SCCV	Participation	522 703 776	1 500,00 €	10,00%		
SEM PARIS SACLAY AMENAGEMENT	SAEML	Participation	502 222 243	8 354 120 €	2,04%		

ANNEXE

Membres du Conseil de Surveillance	Représentant	Fonction	Société	Début Mandat ou renouvellement mandat	Expiration du Mandat	Commentaire
ANNE-SOPHIE GRAVE		Président du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	23/03/2021	30/06/2023	Nommée à la suite de la démission de Mme Sophie FERRACCI en date du 7 décembre 2021
ADESTIA	Vincent MAHE	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/01/2019	30/06/2023	
Sophie FERRACCI		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/01/2019	07/12/2021	
Marion CABROL		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	09/12/2021	30/06/2023	
Anne FREMONT		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	03/10/2019	30/06/2023	
Gisèle ROSSAT-MIGNOD		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/01/2019	30/06/2023	
BRIGITTE LAURENT		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	23/03/2021	30/06/2023	
Véronique PECOURT		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/10/2020	09/12/2021	
Arlette FRUCTUS	Métropole Aix-Marseille-Provence	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/01/2019	21/02/2022	
Stéphane BEAUDET	Région Ile-de-France	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/01/2019	30/06/2023	
Jean-Luc MOUDENC	Toulouse Métropole	Vice-Président du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	03/04/2019	30/06/2023	
Bordeaux Métropole	Jean TOUZEAU	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/01/2019	30/06/2023	
Eurométropole de Strasbourg	Suzanne BROLLY	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/10/2020	30/06/2023	
Métropole de Lyon	Renaud PAYRE	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/10/2020	30/06/2023	
Action Logement Immobilier	Daniel WEIZMANN	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	01/01/2019	30/06/2023	
Pascal LEBARBIER		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	03/12/2020	09/12/2021	
Michel LANNEZ		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	12/12/2019	30/06/2023	
Elisabeth KAHN		Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	03/10/2019	30/06/2023	
Albert BONDENET	Représentant des locataires	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	04/03/2019	05/12/2022	
Bernard LEBEAU	Représentant des locataires	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	04/03/2019	09/12/2021	
Ngunza USASA-AGHWAU	Représentant des locataires	Membre du Conseil de Surveillance	CDC Habitat Social	04/03/2019	05/12/2022	
Bernardette BINIAKOUNOU		Censeur	CDC Habitat Social	25/06/2019	30/06/2022	
Pierre PRIBETICH	Dijon Métropole	Censeur	CDC Habitat Social	29/06/2021	30/06/2024	