COMPTES ANNUELS 2019

DIRECTION FINANCIERE GROUPE

CDC Habitat 33 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris
Tél : 01 55 03 30 00 - Fax : 01 55 03 30 46 - https://www.cdc-habitat.com
Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 933 301 600 euros.
Activité : gestion, transaction, syndic - Garant financier : Crédit Agricole - 12 Place des Etats-Unis - CS 70052 - 92547 Montrouge Cedex.
RCS Paris : 470 801 168 - n° de Siret : 470 801 168 02486 - code APE 6820 A

SOMMAIRE

1. BILAN ACTIF AU 31 DECEMBRE 2019 4

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2019 5

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019 6

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2019 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 26

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 2019

ACTIF (en millions €)	Notes	2019			2 018
		Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé					**200.0**
Immobilisations incorporelles	6.1	**617.4**	**317.1**	**300.2**	**304.6**
Immobilisations corporelles	6.1	**6 290.6**	**1 611.3**	**4 679.2**	**4 514.4**
Terrains		991.0		991.0	958.4
Constructions et réhabilitations sur sol propre		3 678.7	1 192.0	2 486.7	2 453.8
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui		1 097.3	408.2	689.1	695.0
Autres immobilisations corporelles		16.6	11.1	5.4	5.8
Immobilisations en cours		507.0		507.0	401.4
Immobilisations financières	6.2	**1 054.4**	**0.5**	**1 053.9**	**821.7**
Titres de participations		1 039.9	0.5	1 039.4	768.4
Créances rattachées à des participations		6.1		6.1	42.5
Autres immobilisations financières		8.4		8.4	10.8
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)		**7 962.3**	**1 929.0**	**6 033.3**	**5 640.7**
Stocks	6.3/6.5	18.1	0.4	17.7	19.6
Avances et acomptes versés	6.4/6.5	10.1		10.1	5.0
Créances clients	6.4/6.5	91.6	15.5	76.1	52.2
Autres créances	6.4/6.5	340.9	2.7	338.2	90.2
Valeurs mobilières de placement	6.6	768.4	0.5	767.9	565.0
Disponibilités	6.7	116.3		116.3	108.2
Charges constatées d'avance	6.8	5.9		5.9	6.3
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)		**1 351.3**	**19.1**	**1 332.3**	**846.6**
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)		0.0		0.0	0.0
TOTAL ACTIF (I+II+III)		**9 313.6**	**1 948.1**	**7 365.6**	**6 687.3**

2. BILAN PASSIF AU 31 DECEMBRE 2019

PASSIF (en millions €)	notes	2019	2018
Capital	6.9	933.3	893.4
Primes d'émission,de fusion,d'apport	6.9	131.4	2.7
Réserves	6.9	1 121.9	1 053.1
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	6.9	64.1	68.8
Subventions d'investissement	6.10	168.0	174.0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) ***renvoi (a)***		**2 418.7**	**2 192.1**
Provisions pour risques	6.11	13.2	12.4
Provisions pour charges	6.11	75.7	73.8
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)		**88.9**	**86.3**
Emprunts et dettes financières	6.12	4 119.1	3 816.5
Dépôts de garanties des locataires	6.13	27.5	27.4
Autres dettes financières	6.13		
Dettes fournisseurs	6.13	39.3	27.1
Dettes fiscales et sociales	6.13	74.8	69.8
Dettes sur immobilisations	6.13	168.8	196.8
Autres dettes	6.13	379.1	209.1
TOTAL DES DETTES (III)		**4 808.6**	**4 346.7**
Produits constatés d'avance (IV)	6.14	49.4	62.2
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)		**7 365.6**	**6 687.3**

(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 3 737 365,54 €.

3. COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2019

en Millions €	Notes	2019	2018
PRODUITS D'EXPLOITATION		**714.7**	**664.9**
Montant du chiffre d'affaires		667.4	616.9
Recettes locatives		496.0	495.6
Recettes sur charges récupérables		62.5	61.7
Ventes d'immeubles (promotion)		5.8	4.8
Prestations de services immobiliers		103.1	54.8
Production stockée		-1.9	-2.6
Production immobilisée		0.2	
Subvention d'exploitation		0.0	0.2
Reprises sur provisions		30.6	33.8
Transfert de charges		3.8	4.6
Autres produits d'exploitation		14.6	11.9
CHARGES D'EXPLOITATION		**619.4**	**559.7**
Achats non stockés		33.2	31.3
Autres achats et charges externes		209.7	144.9
Impôts et taxes		74.6	69.4
Charges de personnel		108.0	104.3
Dotations aux amortissements et provisions		189.4	204.7
Autres charges d'exploitation		4.5	5.1
RESULTAT D'EXPLOITATION	6.16	**95.3**	**105.2**
Produits financiers		24.1	21.1
Charges financières		110.6	113.4
RESULTAT FINANCIER	6.17	**-86.5**	**-92.3**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS		**8.8**	**13.0**
Produits exceptionnels		175.0	146.2
Charges exceptionnelles		87.7	62.0
RESULTAT EXCEPTIONNEL	6.18	**87.3**	**84.2**
PARTICIPATION DES SALARIES	6.15	**4.4**	**4.9**
IMPOTS SUR LES BENEFICES	7.5	**27.5**	**23.5**
RESULTAT NET ***renvoi (a)***		**64.1**	**68.8**

(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

Résultat par action (en €)		6.86	7.70

4. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE AU 31 DECEMBRE 2019

en Millions €	2019	2018
Résultat net (I)	64.1	68.8
Eliminations des opérations sans flux de trésorerie ou non liés à l'activité (II)	68.7	78.2
Amortissements et provisions (hors actif circulant)	156.8	171.8
Plus values de cession	- 78.1	- 83.2
Reprises de subvention	- 10.0	- 10.4
Marge brute d'autofinancement (I+II)	132.7	147.0
Variation du BFR* lié à l'activité (III)	76.7	- 59.6
*dont besoin 22,2 M€ au titre du financement des filiales (contre un besoin 74.4 M€ en 2018)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité (I+II+III)	**209.4**	**87.4**
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles	- 387.9	- 327.5
Acquisitions d'immobilisations financières	- 273.8	- 290.4
Cessions d'immobilisations	163.1	130.7
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissements	**- 498.7**	**- 487.3**
Dividendes versés		
Augmentation de capital en numéraire	200.0	100.0
Souscription d'emprunts	335.3	216.9
Remboursements d'emprunts	- 172.7	- 174.4
Subventions reçues	3.3	1.3
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**365.8**	**143.8**
TOTAL FLUX	**76.5**	**- 256.1**
Trésorerie d'ouverture	531.5	787.6
Trésorerie de clôture	608.0	531.5
Variation de trésorerie	**76.5**	**- 256.1**
Impact de la convention de gestion centralisée de la trésorerie en BFR	- 22.2	- 74.4
Variation de la trésorerie retraitée	**54.3**	**- 330.5**

5. ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2019.

Les données chiffrées sont exprimées en millions d'euros arrondies à la décimale la plus proche.

5.1 FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Evolution du capital

L'assemblée générale mixte des actionnaires du 12 mai 2017 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 400 000 000 euros par émission de 4 000 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune. Le solde résiduel d'un montant de 200 M€ a été libéré fin 2019.

L'assemblée générale mixte du 28 juin 2019 et l'assemblée générale extraordinaire du 27 septembre 2019 ont autorisé une augmentation de capital de 39,9 M€ assortie d'une prime d'émission de 128,7 M€ par apport de titres (37,7 M€) et comptes-courants (130,9 M€) dans 42 SCI détenues par la Caisse des Dépôts et Consignations.

Evolution des titres de participations

Acquisition, création et fusion

- Augmentation de capital d'ADESTIA de 158,1 M€ afin de lui permettre de participer à l'augmentation de capital de CDC Habitat Social (100 M€) et acquérir des titres (58,1 M€).
- Prise de participation complémentaire dans le capital des SEM SIDOM pour un montant de 65,5 M€. Désormais majoritaire, notre détention est comprise entre 51,29% et 98,10%.
- Prise de participation de 28,13% dans la société SEMADER pour un montant de 9 M€.
- Prise de participation dans 42 SCI par voie d'augmentation de capital par apport de titres pour une valeur comptable de 37,7 M€.

Cession de filiales

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

Dissolution

Quatre GIE ont été dissous ou fusionnés au cours de la période (fusion des GIE Centre d'appels Dijon et Montpellier, dissolution des GIE Bourgogne Franche-Comté et Midi Pyrénées/Languedoc Roussillon

Evolution du parc

Le logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, principal vecteur de développement de CDC Habitat, se poursuit en 2019.

Pour mémoire, deux véhicules participent au plan de relance intermédiaire lancé en 2014 porté par CDC Habitat :

- Le Fonds de Logement Intermédiaire « FLI », fonds d'investisseurs privés (dont CDC Habitat détient directement et indirectement 19,14% du capital) avec une capacité d'investissement de 1,7 Mds €, soit près de 10 000 logements. Ce fonds, constitué en 2014, est géré par la société Ampère Gestion – filiale de CDC Habitat à 100% - qui délègue *l'asset management* et le *property management* à CDC Habitat ;
- La Société de Logement Intermédiaire « SLI », constituée sous la forme d'un OPCI, gérée pour le compte de l'Etat avec une capacité d'investissement de 2,3 Mds €, soit 13 000 logements. Dans ce fonds lancé en 2015, Ampère Gestion et CDC Habitat ont remporté l'appel d'offres pour le fund et l'asset management. CDC Habitat a également été référencée pour assurer le property management au terme d'un appel d'offres cadre. A fin 2019, CDC Habitat a remporté 55 consultations (représentant 1 669 logements) sur 86 portant sur la gestion locative et technique (plus de 65% des logements SLI seront ainsi gérés par CDC Habitat).
- CDC Habitat entend pour sa part développer pour son compte propre 12 000 logements intermédiaires, représentant un investissement de 2,2 Mds €.

A fin 2019, 17 100 Ordres de Service (OS) de logement intermédiaire ont été lancés pour les trois vecteurs d'investissement, dont 3 349 en 2019 (1 575 pour CDC Habitat et 1 774 pour les fonds d'investissements) dans le cadre du plan de relance lancé en 2014.

De plus, le secteur du logement intermédiaire poursuit son développement en 2019, avec deux fonds supplémentaires :

- La poursuite de l'effort de développement engagé en 2018 avec le fonds ERAFP. Ce fonds d'une capacité d'investissement de 0,4 Mds €, représente une cible de 1 045 logements intermédiaires, 260 logements libres et 519 équivalents logements en résidence gérée développés par CDC Habitat. A fin 2019, 612 OS de logement intermédiaire ont été lancés concernant ce fonds.
- Le lancement d'un nouveau fonds en 2019 : FLI II. Ce fonds d'une capacité d'investissement de 2 Mds €, représente une cible de 8 171 logements intermédiaires, 1 855 équivalents logements en résidence gérée. A fin 2019, 357 OS ont été lancés concernant ce fonds.

A fin 2019, 18 069 OS de logements intermédiaires ont été lancés par CDC Habitat et l'ensemble des autres véhicules.

Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais sur ventes de 73,6 M€.
Hors promotion, 1 031 logements ont été vendus en 2019 (baisse de 243 logements par rapport à 2018) dont 694 cédés en bloc et 337 en lot.
Pour l'activité promotion, 14 ventes ont été signées générant une marge de 0,6 M€.

L'évolution du patrimoine

En synthèse des mouvements, le patrimoine détenu par CDC Habitat (hors filiales et activité de promotion) passe de 67 680 au 31/12/2018 à 70 409 logements au 31/12/2019.

Perspectives 2020

La gestion locative

Les principales actions de l'année 2020 porteront sur l'accompagnement du projet « trajectoire 2022 » et le soutien aux propositions de partenariat élaborées par le Groupe dans le cadre du réseau des partenaires.

La réglementation amiante

Les processus de dérèglements climatiques étant déjà engagés, il est important, au côté des actions d'atténuation (Plan Stratégique Energétique), de mettre en place des actions d'adaptation.
CDC Habitat s'engage donc en 2020 dans le développement d'une stratégie d'adaptation et dans l'évolution de ses référentiels dans une perspective de résilience.
Les différentes étapes identifiées sont les suivantes :

- Réaliser un diagnostic de vulnérabilité du patrimoine Groupe ;
- Mettre en place un Plan d'adaptation pour le Groupe CDC Habitat ;
- S'appuyer sur l'expérience du Plan d'adaptation pour décliner une méthodologie générale.

La gestion financière

Sur l'exercice 2020, les besoins de financement seront soit désintermédiés en NSV ou via le programme NEUMTN 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 2020.

5.2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'arrêté des comptes clos le 31/12/2019 sont celles prévues par :

- Règlement ANC 2019-09 du 19 décembre 2019 modifiant le règlement ANC N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général, modifié par le règlement ANC N°2015-06 du 23 novembre 2015 et par le règlement ANC N° 2016-07 du 4 novembre 2016, ces deux derniers règlements étant de première application sur l'exercice 2016
- 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.*

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

En 2019, CDC Habitat a actualisé son plan amiante fondé sur une structuration argumentée des actions patrimoniales sur le patrimoine amianté, 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 a été prise en compte dans la révision en 2019 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 duration 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 2019, l'encours de garantie accordé qui est évalué à environ 30 M€ pour environ 321 logements reste marginal au regard du niveau des cessions réalisées. Aucune garantie n'a été exercée à fin 2019.

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 autres instituts financiers ; 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

La première application des dispositions comptables introduites par le règlement ANC n°2015-05 du 2 juillet 2015 relatif au traitement comptable des instruments financiers à terme et des opérations de couvertures est sans impact sur les comptes de la société.

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 détentions dans les sociétés filiales SAS Les échoppes Bastide, CDC Habitat Administration de Biens, les SCI exceptées la SCI MACDONALD et la SCI des REGIONS 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	2018	Entrées	sorties	virement de poste à poste	2019
Immobilisations incorporelles	**608.3**	**3.3**	**0.8**	**6.6**	**617.4**
Concessions, licences	5.9				5.9
Autres actifs incorporels	602.4	3.3	0.8	6.6	611.5
Immobilisations corporelles	**6 044.5**	**394.1**	**141.4**	**-6.6**	**6 290.6**
Terrains	958.4		31.3	63.8	991.0
Constructions sur sol propre	3 598.7		101.6	181.6	3 678.7
Constructions sur sol d'autrui	1 069.8		7.5	34.9	1 097.3
Autres immobilisations corporelles	16.1	0.5			16.6
Immobilisations en-cours	401.4	393.6	1.1	-286.9	507.0
Total des valeurs brutes des immobilisations	**6 652.7**	**397.4**	**142.2**	**0.0**	**6 908.0**

Amortissements	2018	Augmentation	Diminution	2019
Immobilisations incorporelles	**303.7**	**13.7**	**0.3**	**317.1**
Concessions, licences	0.3	1.2		1.5
Autres actifs incorporels	303.3	12.6	0.3	315.6
Immobilisations corporelles	**1 523.5**	**147.0**	**59.1**	**1 611.3**
Terrains				
Constructions sur sol propre	1 138.4	109.2	55.7	1 192.0
Constructions sur sol d'autrui	374.8	36.8	03.4	408.2
Autres immobilisations corporelles	10.3	0.9	0.0	11.1
Total des amortissements	**1 827.2**	**160.7**	**59.4**	**1 928.5**

Dépréciation	2018	Augmentation	Diminution	2019
Immobilisations incorporelles	**0.0**			**0.0**
Immobilisations corporelles	**6.5**	**0.0**	**6.5**	**0.0**
Terrain	0.0			0.0
Constructions sur sol propre	6.5		6.5	0.0
Total des dépréciations	**6.5**	**0.0**	**6.5**	**0.0**

Reprise provision de 2,9 M€ pour Bayonne Basoa et 3,6 M€ suite à la vente des Ellispes

6.2 IMMOBILISATIONS FINANCIERES

Valeur brute	2018	entrées (1)	sorties (2)	2019
Titres de participation	768.9	271.1	0.0	1 039.9
Créances rattachées à des participations	42.5		36.4	6.1
Autres immobilisations financières	10.8	2.9	5.4	8.4
Total des valeurs brutes des immobilisations financières	**822.2**	**274.0**	**41.8**	**1 054.4**
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 augmentation de capital ADESTIA pour 158,1M€ en numéraire, apport en capital 42 SCI de CDC pour 37,7 M€, augmentation de capital de CDC Habitat ADB pour 0,3 M€, acquisition titres SIDOM pour 65,5 M€ et titres SEMADER pour 9 M€.

(2) dont Remboursement prêt ADOMA pour 25,0 M€ et NLP pour 11,0 M€.

6.3 STOCKS

	2018	entrées	sorties	2019
Logements	10.3	3.2	2.9	10.6
Commerces	1.2	0.0	0.8	0.4
Terrains	8.5	0.1	1.5	7.1
Total stocks	**20.0**	**3.3**	**5.2**	**18.1**

6.4 ETAT DES CREANCES

	Montant brut (1)	degré de liquidité à - 1 an	degré de liquidité à + 1 an	dont produits à recevoir
Créances rattachées à des participations	6.1	0.4	5.7	
Autres immobilisations financières	8.4	0.3	8.1	
Total des créances de l'actif immobilisé (I)	14.5	0.7	13.8	
Avances et acomptes versés (II)	10.1	10.1		0.3
Créances clients et comptes rattachés (III)	91.6	91.6		0.2
Personnel, organismes sociaux	0.1	0.1		
Etat _TVA et autres taxes	3.3	3.3		
Etat et collectivités publiques_Subventions à recevoir	11.2	11.2		
Etat_autres opérations	23.2	23.2		0.8
Comptes courants filiales	269.0	269.0		
Créances sur cessions d'immobilisations	5.6	5.6		
Divers autres créances	28.4	28.4		3.2
Total des autres créances (IV)	340.9	340.9		3.9
Total des créances (I+II+III+IV)	**457.0**	**443.2**	**13.8**	**4.4**

(1) montant brut avant dépréciation

6.5 VARIATION DES DEPRECIATIONS DE L'ACTIF CIRCULANT

	2018	Augmentation	Diminution	2019
Stocks	0.4			0.4
Créances locataires	13.5	8.5	6.5	15.5
Autres créances	2.6	0.1	0.0	2.7
Valeurs mobilières de placement	0.5			0.5
Total des dépréciations de l'actif circulant	**17.0**	**8.5**	**6.5**	**19.1**

6.6 VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

	Valeur comptable brute	Valeur de marché	Plus values latentes	Moins values latentes
OPCVM trésorerie régulière	762.0	762.0	0.0	0.0
OPCVM fonds structurés				
Intérêts courus non échus	6.4	6.4		
Total des valeurs mobilières de placement	**768.4**	**768.4**	**0.0**	**0.0**

6.7 DISPONIBILITES

	Disponibilités CDC Habitat	Fonds détenus pour compte*	Total
Banques_comptes courants	21.2		21.2
Banques_comptes rémunérés	0.0		0.0
Autres organismes financiers_comptes rémunérés	95.1		95.1
Caisse	0.0		0.0
Intérêts courus à recevoir	-		-
Total des disponibilités	**116.3**	**0.0**	**116.3**

*parc sous mandat de gestion confié à CDC HABITAT

6.8 CHARGES CONSTATEES D'AVANCE

	2019	2018
Assurances	2.1	2.6
Travaux sur ventes en lot	2.7	3.2
Autres	1.1	0.6
Total des charges constatées d'avance	**5.9**	**6.3**

6.9 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2019, le capital social s'élève à 933,3 M€ réparti en 9 333 016 actions de 100€.
Il est détenu par la Caisse Des Dépôts et Consignations à hauteur de 99.99% (9 332 608 actions y compris les personnes physiques) et la société ICADE SA à hauteur de 0.01% (408 actions)

Evolution des capitaux propres	2019	2018	Variation
Capital versé	933.3	693.4	239.9
Capital souscrit non appelé		200.0	-200.0
Prime de fusion	131.4	2.7	128.7
Réserve légale	69.3	49.3	20.0
Autres réserves	1 052.6	1 003.8	48.8
Dont réserves des activités agrées (*)	*107.3*	*76.4*	*30.9*
Report à nouveau			
Dont report à nouveau des activités agrées (*)			
Résultat de la période	64.1	68.8	-4.7
Dont résultat de l'exercice des activités agrées (*)	*3.7*	*30.9*	*-27.2*
Capitaux propres avant subventions d'investissement	2 250.7	2 018.1	232.6
Subventions d'investissement (montant net)	168.0	174.0	-6.0
Capitaux propres après subventions d'investissement	**2 418.7**	**2 192.1**	**226.6**

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

Tableau d'affectation des résultats de l'exercice précédent	Résultat 2018		dont résultat des activités agréées	
Origines				
Report à nouveau antérieur				
Résultat de l'exercice		68.8		30.9
Prélèvement sur les réserves				
Affectations				
Affectation aux réserves :				
Réserve légale	20.0			
Autres réserves	48.8		30.9	
Dividendes				
Report à nouveau après affectation du résultat				
Total	**68.8**	**68.8**	**30.9**	**30.9**

6.10 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Subventions d'investissement reçues	2018	*reçues*	*sorties **	2019
Etat	198.6	0.9	3.3	196.2
Collectivités locales (régions,départements,commune:	51.4	3.1	0.2	54.3
Autres collectivités	20.3		0.2	20.1
Entreprises publiques et autres	17.5		0.1	17.4
Total montant brut	287.8	4.0	3.8	288.0
Subventions d'investissement virées en résultat	2018	*par résultat*	*sorties **	2019
Etat	81.4	7.5	3.3	85.7
Collectivités locales (régions,départements,commune:	17.8	1.6	0.2	19.2
Autres collectivités	8.1	0.4	0.2	8.2
Entreprises publiques et autres	6.4	0.6	0.1	6.9
Total quote-parts virées au résultat	113.7	10.0	3.8	119.9
Total des subventions d'investissement (net)	**174.0**	**-6.0**	**0.0**	**168.0**

sorties * : sur subventions attachées à des ensembles immobiliers cédés

6.11 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Provisions pour risques	2018	dotation (1)	reprise (1)	2019	dont non consommé
Risques sur patrimoine	1.6	0.5		2.1	
Risques dévolution	3.1	0.4		3.5	
Risques locatifs				0.0	
Risques liés au personnel	4.9	0.1	0.3	4.6	0.2
Risques instruments dérivés	1.9			1.9	
Risques autres	0.9	0.2	0.2	1.0	0.2
Total	12.4	1.2	0.5	13.2	0.4
(1) dont dotation/reprise exceptionnelle		0.0			
Provisions pour charges					
Indemnités de départ en retraite *	15.8	0.5		16.3	
Médailles du travail	2.5	0.7		3.2	
Gros entretien	47.9	21.3	19.1	50.2	
Parc bail civil domanial	4.9			4.9	
Charges autres	2.8		1.6	1.2	1.6
Total	73.8	22.6	20.7	75.7	1.6
(1) dont dotations/reprises exceptionnelles					
Total des provisions pour risques et charges	**86.3**	**23.8**	**21.2**	**88.9**	**2.0**

*dont quote-part afférente aux dirigeants (2019) : **Néant**

6.12 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES

	montant	degré d'exigibilité		
auprès des établissements de crédit (1)	brut	-1 an	1 à 5 ans	+ 5 ans
Crédit Foncier de France	131.3	9.7	36.5	85.0
Caisse de prêts d'organismes d'HLM	1.7	1.0	0.4	0.3
Caisse des dépôts et Consignations	454.1	33.4	92.0	328.7
Autres organismes	2 915.8	84.1	501.4	2 330.3
Intérêts courus y compris intérêts compensateurs	68.4	68.4		
Total	3 571.3	196.6	630.3	2 744.4
emprunts et dettes financières diverses (2)				
Avances Etat	232.8	3.8	30.6	198.5
Avances Etat autres	0.3	0.0	0.0	0.3
Collectivités locales et collecteurs 1% logement	38.1	2.9	11.6	23.6
Intérêts courus	0.3	0.3		
Total	271.6	7.1	42.2	222.3
Découverts bancaires	276.2	276.2		
Total des emprunts et dettes financières	**4 119.1**	**479.9**	**672.5**	**2 966.7**

variation des emprunts	souscriptions	remboursements
(1) auprès des établissements de crédit	324.5	166.0
(2) emprunts et dettes financières diverses	10.8	6.7

6.13 ETAT DES DETTES

	Montant	degré d'exigibilité		
	brut	à - 1 an	à + 1 an	à + 5 ans
Emprunts et dettes financières diverses	4 119.1	479.9	672.5	2 966.7
Dépôts de garanties des locataires	27.5		27.5	
Autres dettes financières	0.0			
Dettes fournisseurs	2.1	2.1		
Dettes fournisseurs - factures non parvenues	37.3	37.3		
Total dettes fournisseurs	39.3	39.3	-	-
Personnel	0.3	0.3		
Personnel - charges à payer	16.3	16.3		
Organismes sociaux	6.8	6.8		
Organismes sociaux - charges à payer	8.3	8.3		
Total des dettes sociales	31.8	31.8	-	-
Etat -taxes sur le chiffre d'affaires	14.0	14.0		
Etat -impôts société	2.0	2.0		
Etat -charges à payer	27.0	27.0		
Total des dettes fiscales	43.0	43.0	-	-
Fournisseurs d'immobilisations	11.8	11.8		
Fournisseurs d'immobilisations - factures non parvenues	157.0	157.0		
Total dettes fournisseurs d'immobilisations	168.8	168.8	-	-
Avances et acomptes reçus des locataires	13.9	13.9		
Etat -autres opérations	30.6	30.6		
Comptes courants filiales et sociétés apparentées	274.2	274.2		
Divers autres dettes	60.5	60.5		
Total autres dettes	379.1	379.1	-	-
Produits constatés d'avance	49.4	11.8	22.8	14.8
Total Dettes	**4 857.9**	**1 153.7**	**722.8**	**2 981.5**

6.14 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

	2019	2018
Conventions réservation et redevances	41.2	44.6
Ventes promotion	0.8	1.7
Autres	7.3	15.9
Total des charges constatées d'avance	**49.4**	**62.2**

6.15 DECOMPOSITION DU RESULTAT

	Toutes activités		Dont activité agréée (*)	
	2019	2018	2019	2018
Résultat d'exploitation	95.3	105.2	10.4	12.4
Résultat financier	-86.5	-92.3	-15.9	-16.6
Résultat exceptionnel	87.3	84.2	10.0	36.0
Participation	4.4	4.9	0.7	0.8
Impôt sur les bénéfices	27.5	23.5		
RESULTAT NET en millions d'€	**64.1**	**68.8**	**3.7**	**30.9**
en centimes d'Euros			3 737 365.54	30 905 559.05

(*) 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 (*)	
	2019	2018	2019	2018
Recettes locatives	496.0	495.6	85.5	87.7
Recettes locatives sur charges récupérables	62.5	61.7	14.2	15.9
Ventes d'immeubles en stocks	5.8	4.8		
Prestations de services immobiliers	103.1	54.8	11.2	6.7
Production stockée	-1.9	-2.6	0.0	
Production immobilisée	0.2		0.0	
Subventions d'exploitation	0.0	0.2	0.0	0.1
Reprises sur provisions	30.6	33.8	4.9	5.4
Transfert de charges	3.8	4.6	1.2	0.5
Autres produits d'exploitation	14.6	11.9	5.0	4.9
Total produits d'exploitation	714.7	664.9	122.1	121.3
Electricité,eau,gaz	15.8	16.8	4.1	4.5
Chauffage	13.1	12.1	2.4	2.2
Autres	4.3	2.4	0.2	0.2
Total achats non stockés de matières et fournitures	33.2	31.3	6.6	7.0
Sous traitance générale	75.5	38.1	11.4	8.1
Locations et charges locatives	22.5	15.5	2.8	2.8
Maintenance et entretien des immeubles	64.5	65.9	13.4	13.5
Primes d'assurances	3.0	2.8	0.7	0.6
Personnel extérieur	0.5	0.5	0.1	0.1
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	36.2	15.7	2.9	2.2
Publicité,publications,relations publiques	1.5	1.8	0.2	0.2
Transports de biens et transport collectif du personnel	0.1	0.1	0.0	0.0
Déplacements,missions et réceptions	3.7	2.6	0.5	0.4
Frais postaux et frais de télécommunications	0.4	0.5	0.1	0.1
Services bancaires et assimilés	1.3	0.9	0.1	0.0
Divers	0.5	0.5	0.1	0.1
Total autres achats et services externes	209.7	144.9	32.1	28.0
Impôts, taxes et versements assimilés	74.6	69.4	17.6	16.1
Charges de personnel	108.0	104.3	16.7	17.5
Dotations aux amortissements et provisions	189.4	204.7	37.8	39.1
Autres charges	4.5	5.1	0.8	1.1
Total charges d'exploitation	619.4	559.7	111.7	108.9
Résultat d'exploitation	**95.3**	**105.2**	**10.4**	**12.4**

(*) 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 (*)	
	2019	2018	2019	2018
Dividendes et produits des créances de l'actif immobilisé	9.2	7.8		
Autres intérêts et produits assimilés	14.9	12.9	0.0	0.0
Transfert de charges financières		0.2		0.0
Reprises sur provisions pour dépréciation des titres de placement		0.2		
Produits nets sur cessions de VMP				
Total produits financiers	24.1	21.1	0.0	0.0
Intérêts et charges financières	110.4	111.1	16.0	16.7
Dotations aux provisions pour dépréciation	0.0	1.5		
Dotations aux amortissements sur intérêts compensateurs	0.0	0.0	0.0	0.0
Charges financières nettes sur cessions VMP	0.2	0.8		
Total charges financières	110.6	113.4	16.0	16.7
Résultat financier	**-86.5**	**-92.3**	**-16.0**	**-16.6**

(*) 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 (*)	
	2019	2018	2019	2018
Produits des cessions d'actif immobilisés	160.4	136.5	14.7	55.5
Quote-part des subventions virées au résultat	1.1	0.7	0.5	0.7
Reprise sur provisions et transfert de charges		1.5		0.1
Autres produits exceptionnels	13.4	7.6	2.1	1.5
Total produits exceptionnels	175.0	146.2	17.2	57.7
Valeurs comptables nettes des actifs cédés	82.4	53.2	6.9	20.3
Dotations aux amortissements et provisions				
Autres charges exceptionnelles	5.4	8.8	0.4	1.5
Total charges exceptionnelles	87.7	62.0	7.3	21.8
Résultat exceptionnel	**87.3**	**84.2**	**10.0**	**36.0**

(*) 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	1 039.9		1 039.9	
Créances rattachées à des participations	6.1		6.1	
Autres titres immobilisés	0.5		0.5	0.5
Autres créances (cf détail ci-dessous)	251.4		251.4	
Emprunts et dettes financières diverses		105.1	105.1	
Autres dettes (cf détail ci-dessous)		256.5	256.5	
Produits de participation			9.2	
Autres produits financiers			3.7	
Charges diverses			2.1	

Comptes courants avec les filiales et participations	Actif	Passif
Sainte Barbe		19.8
SCI CDC consolidées	86.2	
SCI CDC non consolidées	126.8	
SCCV PESSAC - BLAISE PASCAL	5.0	
SCI Les Echoppes	1.3	
Autres filiales et Participations (détention inférieure à 50%)	5.0	
Total du pôle intermediaire	**224.2**	**19.8**
CDC Habitat Social		40.4
DOMEFI	0.3	
ADESTIA		73.0
Total du pôle ESH	**0.3**	**113.4**
ADOMA		**63.9**
SIDR		14.3
SIG		9.1
SIGUY		0.0
SIM		2.5
SIMAR		0.0
SIMKO		20.1
Autres filiales et participations (détention inférieure à 50%)	25.0	
Total du pôle SIDOM	**25.0**	**46.1**
GIE(s) fonctions supports	14.1	27.4
GIE(s) Territoires	5.1	3.3
Total des GIE(s)	**19.2**	**30.7**
Total des comptes courants filiales et participations	**268.8**	**273.9**

7.2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Filiales et participations	Capital	Capitaux propres hors capital & subvention	% de détention	Valeur brute des titres	après dépréciation	consentis non remboursés	Cautions et aval donnés	Chiffre d'affaires ht du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au	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	411,8	6%	30,7	30,7	0,0	0,0	578,6	61,3	0,5	Valeurs 2018
Société Immobilère de la Martinique (SIMAR) Petit Paradis - 97233 SCHOELCHER RCS : 303188528	70,0	62,5	63%	41.9 (1)	41,9	0,0	0,0	70,1	11,3	0,0	(1) versé à hauteur de 59.66%
Société Immobilière du Département de la Réunion (SIDR) 12 rue Félix Guyon-97400 ST DENIS RCS : 310863592	125,0	2,8	53%	31.3 (1)	31,3	0,0	0,0	143,7	9,1	0,0	(1) versé à hauteur de 82.29%
Société Immobilière de la Guadeloupe (SIG) Lotissement n°5-La Rocade--Grand Camp- 97142 Les Abymes RCS : 303091086	100,9	42,3	51%	10.1 (1)	10,1	0,0	0,0	119,9	14,9	0,0	(1) versé à hauteur de 67.95%
Société Immobilière de Kourou (SIMKO) 33 avenue Jean Jaurès - 97310 KOUROU RCS : 305934606	49,3	36,3	82%	55.9 (1)	55,9	0,0	0,0	56,1	8,4	0,0	(1) versé à hauteur de 83.72%
SEMADER 52 route des Sables - 97427 L'ETANG-SALE RCS : 332 824 242	32,0	6,6	28%	9,0	9,0	0,0	0,0	69,0	-4,4	0,0	
OPPCI JUNO 33 avenue Mendès France - 75013 PARIS RCS : 844060475	435,1	-9,3	20%	87,0	87,0	0,0	0,0	0,0	4,5	0,0	
SCI MACDONALD LOGEMENTS LOCATIFS 52 rue Jacques Hillairet - 75612 PARIS cedes 12 RCS : 524 051 547				11,8	11,8	0,0	0,0			0,0	
SAS Sainte-Barbe 2 rue Huchet 57800 Freyming Merlebach RCS : 307 263 780				12,7	12,7	0,0	0,0			5,1	
ADOMA 42 rue de Cambronne - 75015 Paris RCS : 788 058 030				99,7	99,7	25,0	0,0			0,0	
ADESTIA 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 428783302				403,9	403,9	0,0	0,0			0,0	Augmentation de capital de 158.1 M€
Fonds Logement Intermédiaire 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 803636760				190.0 *(1)*	190,0	0,0	0,0			2,1	(1) dont 76.7 non libérés
FPS IMMO DURABLE 100-104 Avenue de France - 75013 PARIS RCS : 812634012				10 (1)	10,0	0,0	0,0			0,1	(1) dont 4.0 non 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		46,1	46,1	0	0	NC	NC		

7.3 EFFECTIF MOYEN

Effectif moyen	2019	2018
Administratifs	1 183	1 162
Personnel de proximité	309	321
Total	**1 492**	**1 483**

7.4 INDEMNITES DE DEPART EN RETRAITE

	2019	2018
Dette actuarielle à l'ouverture	**22.0**	**22.0**
Coûts des services rendus de l'exercice	1.5	1.5
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
Prestations versées	-1.5	-1.3
Gains/pertes actuariels de l'exercice	7.6	-0.5
Coûts des services passés		
Effets des variations de périmètre & autres		
Dette actuarielle à la clôture	**29.9**	**22.0**

Détail de la charge comptabilisée au résultat

en millions d'euros	2019	2018
Coûts des services rendus de l'exercice	1.5	1.5
Ecarts actuariels et coût des services passés	0.2	0.3
Coût financier de l'exercice	0.3	0.3
TOTAL	**2.0**	**2.1**

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 duration que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 0.65% à la clôture 2019 pour 1.42% à fin 2018.

7.5 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

		2019	2018
Mazars		0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit		0.2	0.2
Missions légales	**Total**	**0.4**	**0.4**
Mazars			
PricewaterHouseCoopers Audit			
Services autres que la certification des comptes	**Total**	**0.0**	**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 : 1.2 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	Résultat net comptable
Résultat courant	8.8	1.1	0.4	8.4
Résultat exceptionnel	87.3	77.4	27.0	60.2
Participation	-4.4	0.4	0.1	-4.6
Total	**91.6**	**78.9**	**27.5**	**64.1**

L'impôt afférent à chaque résultat intermédiaire a été déterminé en tenant compte des taux d'imposition applicable aux opérations correspondantes (taux de 33% augmenté des contributions exceptionnelles soit un taux de 34.39%).

7.8 TABLEAU DES EMPRUNTS GARANTIS PAR DES SURETES REELLES

	2019	2018
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	33.4	36.4
*Crédit foncier de France (hypothèque ou garantie de l'Etat	82.5	92.1
*Caisse d'Epargne	9.0	9.8
*Autres organismes bancaires, CGLLS	43.1	48.5
Total des hypothèques affectées aux immeubles	168.0	186.9
*Caisse des dépôts et consignations (CDC)	63.4	73.6
*Crédit agricole	25.2	29.0
*Caisse d'épargne	18.6	21.1
*DEXIA Crédit Local	15.2	16.7
*Autres organismes financiers	41.9	48.5
Total des promesses hypothécaires affectées aux immeubles	164.3	189.0
Total	**332.3**	**375.8**

7.9 TABLEAU DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

	2019	2018
*Garantie de bonne fin de travaux cautionnnés par des établissements bancaires	5.4	6.3
*Autres engagements reçus :cautions bancaires,garanties CGLLS	167.4	212.9
* Lignes de crédit reçues non utilisées	400.0	420.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 418.5	2 328.5
Total des engagements reçus	**2 991.3**	**2 967.7**
*Nantissement prêt CLF	26.6	28.6
*Cession de créances (cession Dailly)	46.2	49.0
*Privilège prêteur de 1er denier (CFF)	6.2	6.5
*Garantie donnée aux filiales (CDC Habitat Social)	45.0	50.9
*Garantie donnée aux filiales (Sainte Barbe)	16.6	22.0
*Garantie donnée aux filiales (ADOMA)	89.6	149.1
*Garantie donnée aux filiales (ADESTIA)	200.0	200.0
*Couverture de la dette (filiales)	2 418.5	2 328.5
* Autres engagements donnés (engagement retraite)	13.6	6.2
*Acquisitions en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement)	454.6	458.4
*Acquisitions en BEFA (bail en l'état futur d'achèvement)	110.8	120.8
Total des engagements donnés	**3 427.6**	**3 420.1**

7.10 TABLEAU DES COUVERTURES DE TAUX

TYPE	Notionel initial	Notionel courant	Valorisation des couvertures
CAP	55.5	16.0	0.0
Swap livret A	268.0	268.0	-28.7
Autres swaps	2 232.6	1 511.4	-320.6
Total	**2 556.1**	**1 795.4**	**-349.3**

7.11 TABLEAU DE LA COUVERTURE DE DETTE

Ventilation de la dette	Dette avant couverture	Couverture de la dette	Dette après couverture	
			Montant	Taux couvert
Dette à taux fixe	1 267.6	1 444.4	2 712.0	72%
Avance Etat (sans intérêt)	170.2		170.2	5%
Dette à taux variable	1 820.0	-1 251.4	568.6	15%
dette indexée au livret A	516.4	-193.0	323.4	9%
Total	**3 774.2**	**0.0**	**3 774.2**	**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 1er 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 2019, le mali de fusion net s'élève à 39,2 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 2019.