

CDC Habitat

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

MAZARS
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2021)

A l'assemblée générale
CDC Habitat
33 AVENUE PIERRE MENDÈS FRANCE
75013 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CDC Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni

de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier

Risque identifié

Le patrimoine immobilier de CDC HABITAT est presque exclusivement composé d'immeubles de placement, livrés et/ou en cours de construction, loués en location simple.

Au 31 décembre 2021, la valeur nette des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 6 852 millions d'euros au regard d'un total actif de 11 681 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 4.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs. Dans ce contexte, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'un dispositif d'évaluations internes, complété par des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant sur un périmètre donné d'immeubles.

Ces évaluations reposent sur différentes méthodes d'évaluation telles que décrites dans la note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés.

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

Procédures d'audit mises en œuvre face au risque identifié

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du parc immobilier du Groupe ;

- apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'expert immobilier, ses qualifications, ses certifications et son indépendance ;
- apprécier la conformité du périmètre expertisé par l'expert immobilier avec les modalités présentées dans l'annexe aux comptes consolidés ;
- mener des entretiens avec la direction afin d'apprécier si l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques sont cohérentes avec notre connaissance du marché ;
- obtenir les évaluations internes et les rapports d'expertise immobilière, apprécier la cohérence des paramètres retenus avec les données observables de marché ainsi que la cohérence des hypothèses propres à certains actifs avec notre connaissance du dossier, notamment dans le contexte de crise sanitaire ;
- réconcilier, sur la base de sondages, les informations utilisées pour les évaluations internes et celles réalisées par l'expert immobilier indépendant avec la documentation appropriée ;
- comparer la juste valeur des immeubles de placement et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- analyser les résultats des cessions d'immeubles de placement intervenues sur l'exercice et les comparer aux dernières évaluations connues ;
- vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les notes de l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du directoire.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Nous attestons que la déclaration consolidée de performance extra-financière prévue par l'article L.225-102-1 du code de commerce figure dans les informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L.823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes consolidés et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CDC Habitat par votre assemblée générale du 4 octobre 2005 pour le cabinet MAZARS et du 12 décembre 1996 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2021, le cabinet MAZARS était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 26^{ème} année, dont trois années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et

appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

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

Rapport au comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de

déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 25 avril 2022

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Pierre Clavié

Jérôme-Eric Gras

MAZARS

Gilles Magnan

Said
BENHAYOU
NE

Signature
numérique de Said
BENHAYOUNE
Date: 2022.04.25
18:26:50 +0200

Saïd Benhayoune



GROUPE CDC HABITAT

Etats financiers consolidés au 31 décembre 2021

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|----|
| COMPTE DE RESULTAT | 4 |
| BILAN CONSOLIDE | 5 |
| TABLEAU DE TRESORERIE | 6 |
| TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES | 7 |
| ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES | 8 |
| 1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers | 8 |
| 1.1 Présentation du bilan | 8 |
| 1.2 Présentation du compte de résultat | 8 |
| 2. Faits marquants | 9 |
| 3. Principes d'évaluation | 12 |
| 3.1 Référentiel | 12 |
| 3.2 Méthodes de consolidation | 13 |
| 3.3 Périmètre de consolidation | 13 |
| 3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques | 14 |
| 3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée) | 14 |
| 3.6 Information sectorielle (IFRS 8) | 14 |
| 3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13) | 14 |
| 4. Principes comptables et méthodes d'évaluation | 15 |
| 4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38) | 15 |
| 4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16) | 15 |
| 4.3 Immeubles de placement (IAS 40) | 15 |
| 4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36) | 16 |
| 4.5 Contrat de location (IFRS 16) | 18 |
| 4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA) | 19 |
| 4.7 Traitement des subventions (IAS 20) | 19 |
| 4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23) | 19 |
| 4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5) | 20 |
| 4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9) | 20 |
| 4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9) | 21 |
| 4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15) | 21 |
| 4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9) | 22 |
| 4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9) | 22 |
| 4.15 Provisions (IAS 37) | 22 |
| 4.16 Avantages au personnel (IAS 19) | 22 |
| 4.17 Passifs financiers (IFRS 9) | 23 |
| 4.18 Instruments dérivés (IFRS 9) | 24 |
| 4.19 Parties liées (norme IAS 24R) | 24 |
| 4.20 Revenus et créances | 24 |
| 4.21 Impôts (IAS 12) | 25 |
| 4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations | 25 |
| 5. Gestion des risques financiers et opérationnels | 26 |
| 5.1 Risque de taux d'intérêt | 26 |
| 5.2 Risque de Liquidité | 26 |
| 5.3 Risque de Contrepartie | 27 |
| 5.4 Risques opérationnels | 27 |
| 6. Notes aux états financiers consolidés | 29 |
| 6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles | 29 |
| 6.2 Titres mis en équivalence | 30 |
| 6.3 Actifs financiers non courants | 31 |
| 6.4 Autres actifs financiers non courants | 31 |
| 6.5 Actifs d'impôts différés | 32 |

| | |
|---|-----------|
| 6.6 Stocks et en-cours..... | 32 |
| 6.7 Créances clients | 32 |
| 6.8 Créances d'impôt..... | 32 |
| 6.9 Créances diverses | 33 |
| 6.10 Actifs financiers courants | 33 |
| 6.11 Autres actifs financiers courants..... | 33 |
| 6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie..... | 33 |
| 6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés | 34 |
| 6.14 Capitaux propres | 34 |
| 6.15 Provisions non courantes et courantes..... | 35 |
| 6.16 Dettes financières non courantes et courantes | 35 |
| 6.17 Autres passifs financiers non courants..... | 36 |
| 6.18 Dérivés | 36 |
| 6.19 Dettes fournisseurs | 39 |
| 6.20 Dettes d'impôts..... | 39 |
| 6.21 Dettes diverses | 39 |
| 6.22 Autres produits des activités opérationnelles..... | 39 |
| 6.23 Autres charges des activités opérationnelles | 40 |
| 6.24 Coût de l'endettement brut..... | 40 |
| 6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie..... | 40 |
| 6.26 Charges d'impôts..... | 41 |
| 6.27 Part des mises en équivalence..... | 41 |
| 7. Autres éléments d'information | 41 |
| 7.1 Engagements hors bilan..... | 41 |
| 7.2 Informations relatives aux contrats de location..... | 42 |
| 7.3 Engagement envers le personnel | 43 |
| 7.4 Effectifs du groupe à la clôture..... | 44 |
| 7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice..... | 44 |
| 7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants..... | 44 |
| 7.7 Evénements post clôture..... | 45 |

COMPTE DE RESULTAT

| COMPTE DE RESULTAT | Notes | 2021 | 2020 |
|--|-------|--------------|--------------|
| Revenus locatifs bruts | | 570.7 | 548.8 |
| Revenus sur charges locatives récupérables | | 81.7 | 76.6 |
| Charges locatives récupérables | | -89.3 | -84.5 |
| Loyers nets | | 563.2 | 540.9 |
| Activité promotion | | 2.0 | 2.1 |
| Coût des stocks | | -1.8 | -2.3 |
| Marge sur promotion | | 0.2 | -0.3 |
| Revenus des autres activités | | 34.6 | 29.4 |
| Achats consommés | | -3.1 | -2.2 |
| Maintenance | | -57.7 | -55.3 |
| Services extérieurs | | -112.6 | -88.1 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | -60.8 | -55.3 |
| Charges de personnel, intéressement et participation | | -76.5 | -72.4 |
| Autres produits des activités opérationnelles | 6.22 | 10.2 | 30.1 |
| Autres charges des activités opérationnelles | 6.23 | -15.6 | -11.5 |
| EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT | | 281.9 | 315.4 |
| Plus values de cessions sur immeubles de placement | | 155.0 | 108.7 |
| EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL | | 437.0 | 424.1 |
| Amortissements nets de subventions d'investissement | | -193.5 | -181.1 |
| Provisions nettes sur immobilisations | | 0.0 | 1.1 |
| Résultat sur cessions | | 0.0 | 0.0 |
| RÉSULTAT OPÉRATIONNEL | | 243.5 | 244.1 |
| QP de résultat net des sociétés MEE | 6.27 | 14.0 | 24.7 |
| RESULTAT OPERATIONNEL apres QP MEE | | 257.4 | 268.7 |
| Coût de l'endettement brut | 6.24 | -115.6 | -115.6 |
| Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie | 6.25 | 43.9 | 16.7 |
| Variation de juste valeur des dérivés | | 4.8 | 0.0 |
| Coût de l'endettement net | | -66.9 | -98.9 |
| Variation de juste valeur des titres non consolidés | | 10.8 | 1.5 |
| RÉSULTAT AVANT IMPÔTS | | 201.4 | 171.3 |
| Charges d'impôts | 6.26 | -49.9 | -38.1 |
| RÉSULTAT NET | | 151.5 | 133.3 |
| Part des minoritaires dans le résultat | | | |
| RÉSULTAT NET PART DU GROUPE | | 151.5 | 133.3 |
| Résultat par action (€) | | 7.00 € | 6.16 € |
| Résultat par action après dilution (€) | | 7.00 € | 6.16 € |
| Autres éléments du Résultat Global | | 2021 | 2020 |
| Résultat net de la période | | 151.5 | 133.3 |
| <i>Eléments recyclables en résultat</i> | | | |
| Actifs financiers disponibles à la vente | | 0.0 | 0.0 |
| Couverture de flux de trésorerie | | 119.8 | -31.0 |
| <i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i> | | 122.3 | -28.4 |
| <i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i> | | -2.4 | -2.6 |
| Impôts sur les éléments recyclables en résultat | | -28.9 | 7.5 |
| <i>Eléments non recyclables en résultat</i> | | | |
| Ecarts actuariels sur avantages au personnel | | 2.4 | -2.9 |
| Réévaluation des immeubles suite à la fusion des SCI | | 0.0 | 0.8 |
| Impôts sur les éléments non recyclables en résultat | | -0.2 | 1.1 |
| Total du résultat global reconnu en capitaux propres | | 93.2 | -24.6 |
| dont transféré dans le résultat net | | 2.4 | 2.6 |
| Total du résultat Global pour la période | | 244.7 | 108.7 |
| Part des minoritaires | | 0.0 | 0.0 |
| Part du Groupe | | 244.7 | 108.7 |

BILAN CONSOLIDE

| ACTIF | Notes | 2021 | 2020 |
|---|-------|-----------------|-----------------|
| Immobilisations incorporelles | 6.1 | 8.5 | 3.2 |
| Immobilisations corporelles | 6.1 | 27.9 | 29.1 |
| Immeubles de placement | 6.1 | 6 851.6 | 6 659.5 |
| Titres mis en équivalence | 6.2 | 463.5 | 441.2 |
| Actifs financiers non courants | 6.3 | 927.4 | 802.6 |
| Dérivés | 6.18 | 373.0 | 558.2 |
| Autres actifs financiers non courants | 6.4 | 131.1 | 127.3 |
| Actifs d'impôts différés | 6.5 | 1.0 | 24.4 |
| ACTIFS NON COURANTS | | 8 784.0 | 8 645.5 |
| Stocks et en-cours | 6.6 | 50.1 | 19.7 |
| Créances clients | 6.7 | 189.0 | 187.9 |
| Créances d'impôts | 6.8 | 0.5 | 0.0 |
| Créances diverses | 6.9 | 456.9 | 825.2 |
| Actifs financiers courants | 6.10 | 127.5 | 127.1 |
| Autres actifs financiers courants | 6.11 | 0.1 | 0.1 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.12 | 1 003.6 | 960.1 |
| ACTIFS COURANTS | | 1 827.7 | 2 120.2 |
| Actifs destinés à être cédés | 6.13 | 1 069.5 | 0.0 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 11 681.2 | 10 765.7 |

| PASSIF | Notes | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| Capital social | | 2 163.3 | 2 163.3 |
| Primes | | 291.0 | 248.6 |
| Réserves consolidées | | 1 644.8 | 1 603.8 |
| Réserves de réévaluation | | -198.1 | -291.2 |
| Résultat part du groupe | | 151.5 | 133.3 |
| CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE | 6.14 | 4 052.5 | 3 857.8 |
| Intérêts minoritaires | | | |
| CAPITAUX PROPRES | 6.14 | 4 052.5 | 3 857.8 |
| Provisions non courantes | 6.15 | 47.2 | 45.2 |
| Dettes financières non courantes | 6.16 | 4 680.8 | 4 181.0 |
| Autres passifs financiers non courants | 6.17 | 137.2 | 152.1 |
| Dérivés | 6.18 | 630.3 | 929.0 |
| Passifs d'impôts différés | 6.5 | 0.0 | 0.0 |
| PASSIFS NON COURANTS | | 5 495.5 | 5 307.4 |
| Provisions courantes | 6.15 | 9.5 | 10.1 |
| Dettes financières courantes | 6.16 | 1 040.6 | 1 221.6 |
| Dettes fournisseurs | 6.19 | 87.4 | 85.0 |
| Dettes d'impôts | 6.20 | 6.1 | 1.8 |
| Dettes diverses | 6.21 | 417.8 | 281.9 |
| PASSIFS COURANTS | | 1 561.4 | 1 600.5 |
| Passifs destinés à être cédés | 6.13 | 571.8 | 0.0 |
| TOTAL DU PASSIF | | 11 681.2 | 10 765.7 |

TABLEAU DE TRESORERIE

| | 2021 | 2020 |
|---|-----------------|-----------------|
| RÉSULTAT NET GLOBAL | 151,5 | 133,3 |
| Dotations et reprises sur amortissements et provisions | 194,6 | 173,0 |
| Impact de la juste valeur et du taux effectif | -2,5 | 7,6 |
| Autres produits et charges calculés | -1,0 | -53,2 |
| Plus ou moins value de cessions | -155,0 | -108,7 |
| Gains ou pertes d'intérêts | 0,0 | 0,0 |
| Quote part dans le résultat des sociétés mises en équivalence | -14,0 | -24,7 |
| Dividendes reçus | -0,4 | 0,1 |
| Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables | 2,8 | 2,0 |
| Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts | 176,0 | 129,4 |
| Coût de l'endettement net | 66,9 | 98,9 |
| Charge d'impôt y compris impôts différés | 49,8 | 38,1 |
| Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts | 292,7 | 266,3 |
| Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés | -1,4 | -6,4 |
| Variation nette des créances clients et dettes | -29,2 | 3,9 |
| Dette liée aux avantages au personnel | 4,8 | 8,6 |
| Impôts versés | -50,4 | -26,0 |
| FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a) | 216,5 | 246,5 |
| Décaissements liés aux acquisitions immeubles de placement | -1 372,9 | -1 259,0 |
| Encaissements sur cessions d'immeubles de placement | 258,7 | 201,4 |
| Décaissements sur acquisitions de titres de participation | -181,8 | -211,7 |
| Encaissements sur cessions de titres de participation | 0,0 | 0,0 |
| Incidence des variations de périmètre - Fusion | 0,0 | -55,8 |
| Incidence des variations de périmètre - Cession | 0,0 | 0,0 |
| Produits et charges liés aux cessions | 0,0 | 0,0 |
| Dividendes reçus | 5,5 | 5,2 |
| Intérêts financiers reçus | -8,9 | 6,8 |
| Encaissements sur autres titres immobilisés | 52,6 | -85,0 |
| Encaissements sur créances financières | 0,0 | 0,3 |
| Décaissements sur créances financières | -20,9 | 0,0 |
| FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b) | -1 267,7 | -1 397,8 |
| Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital | 369,0 | 479,7 |
| <i>Dont versées par la société mère</i> | <i>369,0</i> | <i>479,7</i> |
| <i>Dont versées par les minoritaires</i> | <i>0,0</i> | <i>0,0</i> |
| Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières | 869,6 | 1 182,2 |
| Remboursement d'emprunts et dettes financières | -168,4 | -273,2 |
| Variation des autres passifs financiers | 0,9 | -1,7 |
| Intérêts financiers bruts versés | -100,3 | -123,5 |
| Variation des créances et dettes diverses | -4,5 | -58,1 |
| Dividendes versés | -50,0 | 0,0 |
| FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c) | 916,3 | 1 205,5 |
| Reclassement des ICNE sur DAT en équivalents de trésorerie (d) | | |
| Reclassement du poste compte-courant à titres de participation non consolidés (e) | | |
| Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c) + (d) + (e) | -134,9 | 54,2 |
| Trésorerie nette d'ouverture (A) | 791,2 | 737,0 |
| Trésorerie nette de clôture (B) | 656,3 | 791,2 |
| Variation de la trésorerie nette (1) (II) = (B) - (A) | -134,9 | 54,2 |

(1) la trésorerie nette s'entend trésorerie active minorée de la trésorerie passive (note 6.12)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

| | Nombre d'actions | Capital social | Prime & réserves consolidées | Capitaux propres part du groupe | Intérêts minoritaires | Total capitaux propres |
|--|---------------------|-------------------|------------------------------------|--|--------------------------|------------------------------|
| Solde au 31 décembre 2019 | 9 333 016 | 933.3 | 1 585.7 | 2 519.2 | 0.0 | 2 519.2 |
| Augmentation de capital (1) | 12 300 000 | 1 230.0 | 0.0 | 1 230.0 | | 1 230.0 |
| Variation de valeur des dérivés (2) | | | -21.8 | -21.8 | | -21.8 |
| Réévaluation des immeubles suite à la fusion des SCI | | | 0.7 | 0.7 | | 0.7 |
| Recyclage en résultat des dérivés | | | -1.8 | -1.8 | | -1.8 |
| Ecarts actuariels sur engagements de retraite | | | -1.8 | -1.8 | | -1.8 |
| Variation de juste valeur des titres non consolidés | | | 0.0 | 0.0 | | 0.0 |
| Total des variations directement reconnues par réserves | | | -24.6 | -24.6 | | -24.6 |
| Résultat au 31 décembre 2020 | | | 133.3 | 133.3 | | 133.3 |
| Résultat Global au 31 décembre 2020 | | | 108.7 | 108.7 | | 108.7 |
| Dividendes versés | | | | | | 0.0 |
| Solde au 31 décembre 2020 | 21 633 016 | 2 163.3 | 1 694.4 | 3 857.8 | 0.0 | 3 857.8 |
| Augmentation de capital (1) | | | | 0.0 | | 0.0 |
| Variation de valeur des dérivés (2) | | | 92.7 | 92.7 | | 92.7 |
| Recyclage en résultat des dérivés | | | -1.7 | -1.7 | | -1.7 |
| Ecarts actuariels sur engagements de retraite | | | 2.2 | 2.2 | | 2.2 |
| Variation de juste valeur des titres non consolidés | | | 0.0 | 0.0 | | 0.0 |
| Total des variations directement reconnues par réserves | | | 93.2 | 93.2 | | 93.2 |
| Résultat au 31 décembre 2021 | | | 151.5 | 151.5 | | 151.5 |
| Résultat Global au 31 décembre 2021 | | | 244.7 | 244.7 | | 244.7 |
| Dividendes versés | | | -50.0 | -50.0 | | -50.0 |
| Solde au 31 décembre 2021 | 21 633 016 | 2 163.3 | 1 889.2 | 4 052.5 | 0.0 | 4 052.5 |

(1) Augmentation de capital intégralement souscrite par la Caisse des Dépôts

(2) Comptabilisation en capitaux propres de la part efficace de la variation de la juste valeur des instruments dérivés

(3) L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de CDC Habitat du 15 décembre 2021 a décidé d'un versement de dividendes exceptionnels sur prélèvement de réserves d'un montant de 50 M€.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

CDC Habitat est une société anonyme d'économie mixte à Directoire et Conseil de surveillance détenue à 99,99% par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Elle est enregistrée au RCS Paris 470 801 168 et son nouveau siège social est domicilié au 33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris.

Le groupe CDC Habitat, premier bailleur de France, gère un parc de près de 532 000 logements dont :

- plus de 101 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire et logement abordable contractualisé (CDC Habitat et Sainte Barbe);
- plus de 351 000 logements sociaux :
 - 196 000 via sa filiale CDC Habitat Social ;
 - 90 000 gérés par les huit Sociétés Immobilières d'Outre-Mer ;
 - 65 000 via sa filiale Maisons & Cités dans les Hauts de France.
- près de 80 000 dans le domaine du logement très social porté par la filiale ADOMA.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2021. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 8 mars 2022.

1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers

Sauf indication contraire, les comptes sont présentés en millions d'euros arrondis à la décimale la plus proche. Le Groupe ne réalise pas d'opération en devise.

1.1 Présentation du bilan

Le bilan est présenté en distinguant les éléments d'actifs et de passifs courants et non courants.

Les actifs non courants sont composés des actifs dont la maturité est supérieure à 12 mois. Ils sont notamment constitués des immobilisations incorporelles, des immeubles de placement, des titres non consolidés, des titres mis en équivalence, des dérivés, des autres actifs financiers non courants et des impôts différés actifs.

Les actifs courants sont composés des actifs destinés à être cédés ou consommés au cours du cycle d'exploitation du groupe, tels que les stocks et en-cours, les créances d'exploitation ainsi que de la trésorerie et des équivalents de trésorerie.

Les passifs non courants incluent la partie des dettes bancaires, des dérivés et des autres dettes financières dont l'échéance est à plus d'un an ainsi que les impôts différés passifs.

Les passifs courants comprennent l'ensemble des dettes d'exploitation et la partie des dettes bancaires et des dettes financières dont le règlement doit intervenir dans les douze mois de la clôture. Les découverts bancaires sont compris parmi les passifs courants.

1.2 Présentation du compte de résultat

Le compte de résultat est présenté par nature en distinguant les éléments suivants :

Excédent brut opérationnel courant (EBOC) et Excédent brut opérationnel (EBO)

L'excédent brut opérationnel courant provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et de toutes les autres activités avant :

- résultat sur cession des immeubles de placement (*),
- résultat net sur les amortissements, provisions et subventions liées aux immeubles de placement.

(*) montant net des frais de commercialisation et des travaux attachés.

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits).

L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel provient des activités principales génératrices de produits de l'entreprise et toutes les autres activités qui ne sont pas d'investissement ou de financement.

Résultat opérationnel après quote-part des MEE

Selon la recommandation de l'ANC 2013- 01 du 04 avril 2013, la quote-part dans le résultat net des sociétés mise en équivalence est désormais présentée dans un agrégat de résultat opérationnel.

Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement net est constitué de l'ensemble des résultats produits par les éléments constitutifs de l'endettement net pendant la période, tel que défini ci-après :

Le coût de l'endettement brut est constitué :

- de l'ensemble des dettes bancaires comptabilisées au bilan (partie courante des dettes bancaires y compris les concours bancaires et partie non courante de ces mêmes dettes),
- des autres dettes financières (partie courante et non courante).

Les produits de trésorerie et équivalents de trésorerie sont constitués des produits financiers nets de charges financières sur les placements en trésorerie, dividendes reçus, quote-part de résultats des sociétés en participations et résultat financier au titre de la convention de trésorerie Groupe.

Le coût de l'endettement net est obtenu en soustrayant les postes de produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie du coût de l'endettement brut, après prise en compte de la variation de juste valeur des dérivés.

Variation de juste valeur des titres non consolidés

La variation de juste valeur des titres non consolidés correspond aux produits et pertes financières latents de ces actifs, compte tenu de la juste valeur retenue avec l'entrée en vigueur d'IFRS 9.

2. Faits marquants

Crise sanitaire liée au Covid-19

Dans le contexte très particulier de la crise provoquée par le Covid-19, le groupe CDC HABITAT 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 le groupe CDC Habitat, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société et du Groupe en 2021. Par ailleurs, le marché de l'immobilier résidentiel montre une réelle résilience jusqu'à présent. Ainsi, aucun élément ne laisse à penser que la continuité d'exploitation pourrait être compromise.

Evolution du capital de CDC Habitat

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juin 2020 a décidé une augmentation de capital en numéraire de 1 230 M€ euros par émission de 12 300 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, dont 479,7 M€ ont été libérés en 2020. Après la libération de 369 M€ réalisée sur l'exercice, le solde restant à libérer est de 381,3 M€ à fin 2021. Ce solde de 381,3 M€ a été libéré le xx février 2022.

Dividendes

L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de CDC Habitat du 15 décembre 2021 a décidé d'un versement de dividende exceptionnel par prélèvement de réserves d'un montant de 50 M€.

Evolution du parc immobilier de CDC Habitat

- Mises en chantier

CDC Habitat a mis en chantier 7 126 logements en 2021, auxquels s'ajoutent 5 418 logements lancés pour le compte de tiers.

• Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire s'est poursuivi en 2021 avec 5 547 ordres de service (OS), dont 2 760 pour compte propre et 2 787 pour compte de tiers.

A fin 2021, 26 780 OS de logement intermédiaire ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 10 492 pour compte propre et 16 288 pour compte de tiers.

• Plan de relance VEFA 40 000

CDC Habitat a lancé en 2020 un plan de soutien du secteur de la construction et du logement via un appel à projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. A fin 2021, 21 611 OS ont été lancés, dont :

- 14 123 LAC (dont 10 541 pour compte propre et 3 582 pour compte de tiers) ;
- 4 325 logements intermédiaires (2 649 pour compte propre et 1 676 pour compte de tiers) ;
- 3 163 logements sociaux (1 499 logements pour CDC Habitat Social, 1 435 logements pour les SIDOM et 229 logements pour Maisons & Cités).

- Livraisons

5 811 logements neufs ont été livrés en 2021 par CDC Habitat :

- 1 423 logements intermédiaires,
- 1 573 logements familiaux hors segment intermédiaire
- 2 815 logements dans le cadre de ses mandats de gestion.

- Protocole de cession d'un portefeuille d'actifs au fonds Lamartine

Le 23 décembre 2021, un protocole de cession a été signé entre CDC Habitat et CNP Assurances portant sur la cession de 85% des parts de la SCI Lamartine détenue par CDC Habitat à 99,99% à fin décembre 2021. Préalablement à cette cession prévue sur 2022, les opérations suivantes auront été réalisées :

- CDC Habitat transfèrera à la SCI Lamartine et à la SCI Milly un portefeuille d'actifs par voie d'apport et de cession ;
- CDC Habitat apportera les parts sociales de la SCI Milly détenue à 99,99% à la SCI Lamartine.

La cession de 85% du capital de la SCI Lamartine a été réalisée le 04 mars 2022.

Pour rappel, les SCI Lamartine et Milly sont des sociétés non consolidées compte tenu de leurs caractères non matériels dans les états financiers consolidés de CDC H à fin décembre 2021.

Cette opération rentre dans le champ de la norme IFRS 5, de ce fait, les reclassements suivants ont été effectués dans les états financiers du 31.12.2021 :

- Actifs destinés à être cédés : 1 070 M€ ;
- Passifs destinés à être cédés : 572 M€.

Evolution des participations

Prises de participation

- Prise de participation dans SEMCODA pour une détention par ADESTIA de 21,5% ;
- Prise de participation complémentaire dans la SA d'HLM Habitat Perpignan Méditerranée pour une quote-part de détention totale par ADESTIA de 33,5% ;
- Prise de participation complémentaire dans la société Foncière Méditrine pour une quote-part de détention totale de 39,7% ;
- Prise de participation complémentaire dans les Résidences de l'Orléanais (SAEM) pour une quote-part de détention totale d'ADESTIA de 11,6% ;
- Prise de participation complémentaire dans Habitat Garonne pour détention totale d'ADESTIA de 100% ;
- Prise de participation complémentaire dans Sarreguemines pour une quote-part de détention totale d'ADESTIA de 30,4% ;
- Prise de participation complémentaire dans Montélimar Habitat par ADESTIA pour une quote-part de détention de 24,0 % ;
- Prises de participation complémentaires dans le capital de plusieurs SEM et ESH de logement social par ADESTIA pour un montant total de 13,0 M€ ;
- Augmentation de capital réalisée par ADESTIA au profit de CDC Action Copropriétés portant sa participation à 15 M€ (détention à 100%) ;

Cessions de participation

Les titres RIVP ont été cédés en octobre 2021 pour un prix de vente de 53 M€, soit une plus-value de 13 M€ dans les comptes consolidés compte tenu des réévaluations de titres non consolidés réalisés sur les exercices précédents de 9 M€ au titre d'IFRS 9.

Fusion SCI

Fusion de 4 SCI sur les 42 apportées par la CDC en 2019 (pour mémoire 27 SCI ont été fusionnées en 2020), soit une annulation de la valeur comptable des titres de 0,8 M€.

Le traitement comptable IFRS est décrit en note 4.10 Titres de participation non consolidés.

Politique de cessions des actifs immobiliers

CDC Habitat et Sainte-Barbe ont poursuivi leur politique de vente conformément aux prévisions.

Ressources humaines

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 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.

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.

Le plan d'adaptation à la transition écologique et énergétique

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'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.

Financements

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 840 M€ de dettes supplémentaires (CDC Habitat +824 M€ / Sainte-Barbe +16 M€). Les supports de financement ont été les suivants : 300 M€ en NEUMTN ; 300 M€ de Term Loan ; 220 M€ de placements privés ; 16 M€ de dettes bancaires et 4 M€ de prêts conventionnés.

Au cours de l'année 2021, CDC Habitat a remonté le plafond de son programme d'émission de titres de créances court terme de 1 à 12 mois (NEUCP) pour le porter à 1 500 M€ et celui de titres de créances LT (NEUMTN) pour le porter à 700 M€. Ces deux programmes ont pour objectif de renforcer la diversification des canaux des financements de CDC Habitat.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 1 080 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 0,82%, cette performance étant liée au maintien d'une quote-part significative de dépôts bancaires long terme.

La notation de CDC Habitat par l'agence FITCH a été maintenue au niveau de AA-, soit un cran en dessous de la notation de notre actionnaire et sponsor (CDC). Cette note reflète le soutien exercé par ce dernier et la solidité financière de CDC Habitat.

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2021 de CDC Habitat et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis 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.

La liste des normes adoptées par la Commission Européenne est disponible sur le site internet de l'IASB (<http://www.ifrs.org/issued-standards/list-of-standards/>).

Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) ainsi que leurs interprétations.

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 31 décembre 2021, sont les suivantes :

- Amendements IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 et IFRS 16 - phase 2 : *réforme des taux d'intérêts de référence (la phase 1 ayant déjà été déjà appliquée par anticipation au 1^{er} janvier 2019, la phase 2 a pour vocation de se concentrer sur les effets sur les états financiers lorsqu'une entreprise remplace l'ancien taux d'intérêt de référence par un autre taux de référence du fait de la réforme) ;*
- IAS 19 : *répartition de la charge d'un régime à prestations définie (non applicable au sein du Groupe)*
- Amendements à IFRS 4 : *contrat d'assurance – exemption provisoire d'application d'IFRS 9 prolongée (non applicable au sein du Groupe).*

L'amendement à la norme IFRS 16 « Allègement de loyer liés au COVID 19 » qui a été prolongé au-delà du 30 juin 2021 ne trouve pas à s'appliquer au sein du groupe compte tenu de ses activités.

Les autres normes, amendements et interprétations adoptés mais d'application ultérieure ou en cours d'adoption par l'Union Européenne, n'ont pas fait l'objet d'une application anticipée compte tenu des impacts non matériels attendus dans les états financiers du Groupe. Ils concernent les textes suivants :

- Les textes d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2022 :
 - Amendements à IAS 37 : coûts à prendre en compte pour la définition du contrat déficitaire ;
 - Amendements à IFRS 3 : Référence au cadre conceptuel ;
 - Amélioration annuelle des IFRS cycle 2018-2020 portant sur IFRS 9, IFRS 16 et IAS 41 ;
 - Amendements à IAS 16 : immobilisations corporelles, produits générés avant l'utilisation prévue.
- Autres textes en cours d'adoption par l'Union Européenne :
 - Amendements à IAS 1 : classement courant/non courant des dettes et dettes soumises à covenants ;
 - Amendements IAS 1 et IFRS Practice Statement 2 : information sur les règles et méthodes comptables ;
 - Amendements à IAS 8 : définition de changement de méthode ;
 - IFRS 17 – contrats d'assurances ;
 - Amendements IAS 12 : impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.

3.2 Méthodes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif, de même que les sociétés dans lesquelles il exerce une influence notable ou un contrôle conjoint entrent dans le périmètre de consolidation, les premières étant consolidées par intégration globale, les secondes par mise en équivalence.

3.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2021, le périmètre de consolidation comprend 6 sociétés, dont la liste est présentée ci-après :

| Sociétés | Forme juridique | 2021 | | 2020 | Siège social |
|------------------|-----------------|--------------------------|------------|------------|--|
| | | Méthode de consolidation | % Intérêts | % Intérêts | |
| CDC Habitat | société mère | IG | 100% | 100% | 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris |
| Sainte Barbe SAS | filiale | IG | 100% | 100% | Avenue Emile Huchet 57800 FREYMING-MERLEBACH |
| ADOMA SAEM | filiale | MEE | 56.44% | 56.44% | 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris |
| FLI | filiale | MEE | 19.14% | 19.14% | 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris |
| Ampere Gestion | filiale | IG | 100% | 100% | 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris |
| Adestia | filiale | IG | 100% | 100% | 33 avenue Pierre Mendès France 75013 Paris |

IG : Intégration globale / MEE : Mise en équivalence / NC : Non consolidée

Méthode de consolidation ADOMA

Malgré une participation majoritaire dans le capital et compte tenu notamment de l'existence d'un pacte d'actionnaire, le Groupe n'est cependant pas considéré comme exerçant le contrôle au sens de la norme IFRS 10. Cette participation est qualifiée de joint-venture au sens d'IAS 28R et reste sans effet sur le traitement comptable.

Exclusion du périmètre de consolidation

- CDC Habitat social est exclu du périmètre de consolidation. En effet, et quand bien même Adestia est actionnaire de référence au sens de la loi dans ces entreprises, son exposition aux rendements est réglementairement très contrainte du fait des règles définies dans le Code de la construction et de l'habitation régissant les ESH (limitation du droit à dividende annuel au montant du nominal des actions rémunérées au taux du livret A auquel est ajoutée une marge fixe, limitation du prix de cession des titres...). Ainsi, Adestia n'a qu'une faculté limitée d'agir sur les rendements variables de CDC Habitat social via l'usage de son pouvoir et son exposition peu significative aux rendements. Par conséquent, elle ne contrôle pas CDC habitat social au sens de la norme IFRS 10.

- Les SIDOM (Société Immobilière d’Outre-Mer) n’ont pas été intégrées dans le périmètre de consolidation compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.

Par conséquent, les titres de ces sociétés sont comptabilisés en “Actifs financiers non courants”.

3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe. Toutes les sociétés ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2021.

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d’opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

3.5 Regroupements d’entreprises (IFRS 3 révisée)

Le coût d’acquisition correspond à la juste valeur à la date d’échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l’entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l’excédent du coût d’acquisition sur la part d’intérêt de l’acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d’impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

La norme ne s’applique pas aux acquisitions portant sur un actif ou un groupe d’actifs. Le coût sera attribué aux actifs et passifs individuels identifiables d’après les justes valeurs. Une telle transaction n’engendre pas de goodwill.

3.6 Information sectorielle (IFRS 8)

Le Groupe présente un seul secteur d’activité en raison :

- d’une activité majoritairement concentrée sur un secteur d’activité (la gestion immobilière d’un parc locatif à usage d’habitation détenu en propre ou sur sol d’autrui, marginalement d’un parc à usage de bureaux),
- de la localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France.

Ce secteur d’activité est suivi par le management du groupe CDC HABITAT et le principal décideur opérationnel est le Directoire.

3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

Le Groupe applique la norme IFRS 13 qui donne une définition unique de la juste valeur basée sur la notion de prix de sortie. Elle le définit comme le prix qui serait reçu pour la vente d’un actif ou payé pour le transfert d’un passif lors d’une transaction normale entre des participants de marché à la date d’évaluation.

La norme établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux :

- Niveau 1 : Prix cotés (non ajustés) à la date d’évaluation, sur des marchés actifs, pour des actifs ou des passifs identiques ;
- Niveau 2 : Modèle d’évaluation utilisant des données autres que les prix cotés (niveau 1) qui sont observables directement ou indirectement sur un marché actif ;
- Niveau 3 : Modèle d’évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

La hiérarchie des justes valeurs classe par ordre d’importance les données à utiliser pour les techniques d’évaluation et non les techniques d’évaluation utilisées. En cas d’utilisation de données de différents niveaux, la juste valeur obtenue est classée globalement au même niveau hiérarchique que la donnée du plus bas niveau.

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use). Le groupe CDC HABITAT n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs. L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf. § 4.4) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

De ce fait, le parc du Groupe est réputé relever du niveau 3 dans sa globalité.

Instruments financiers

La norme requiert de tenir compte du risque de crédit des contreparties dans l'évaluation des justes valeurs des actifs et passifs financiers, ainsi que du risque de crédit propre de CDC Habitat. L'évaluation du risque de crédit est fondée sur les probabilités de défaut historique de Moody's auxquelles sont appliquées un taux de recouvrement.

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité. Au 31 décembre 2021, l'impact lié à l'ajustement préconisé par IFRS 13 est non significatif sur les comptes du Groupe et n'a donc pas été comptabilisé.

La hiérarchisation de juste valeur des dérivés est détaillée au §6.18.6.

4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

Un actif incorporel est un élément non monétaire sans substance physique qui doit être à la fois identifiable, et contrôlé par l'entreprise du fait d'événements passés et porteurs d'avantages économiques futurs. Un actif incorporel est identifiable s'il est séparable de l'entité acquise ou s'il résulte de droits légaux ou contractuels.

Les immobilisations incorporelles dont la durée d'utilité est déterminable sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue.

Ces actifs incorporels, baux sur du parc donné en gestion, sont amortis sur la durée de la convention.

4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont principalement constituées d'aménagements et de mobiliers de bureau amortis selon le mode linéaire sur une durée de 5 à 10 ans. Ils sont valorisés au coût historique minoré du montant des amortissements.

4.3 Immeubles de placement (IAS 40)

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple, et/ou détenus pour valoriser le capital, sont considérés comme des immeubles de placement.

Le Groupe a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la méthode du coût amorti.

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux, plutôt que pour les utiliser dans la production ou la fourniture de biens ou de services ou à des fins administratives ou les vendre dans le cadre de l'activité ordinaire.

Les immeubles en cours de construction ou d'aménagement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement, ainsi que les avances versées sur ces immeubles, sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur.

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. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- 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 (cf. § 4.8).

La valeur brute est répartie en composants distincts qui ont une durée d'utilité propre.

Les immeubles de placement sont amortis selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. Le terrain n'est pas amorti. Les durées d'amortissement (en années) retenues sont les suivantes :

- constructions neuves et acquisitions récentes sur 40 ans pour le composant gros œuvre et de 15 à 25 ans pour les autres composants ;
- acquisitions de parc ancien sur 30 ans pour le composant gros œuvre et de 12 à 20 ans pour les autres composants ;
- travaux de réhabilitation sur des durées de 15, 25, 40 ans selon la nature du composant.

Conformément à la norme IAS 36, lorsque des événements ou des modifications d'environnement de marché ou des éléments internes indiquent un risque de perte de valeur des immeubles de placement, ceux-ci font l'objet d'un test de perte de valeur.

Conformément à l'amendement à IAS 40, le transfert d'un immeuble de placement vers une autre catégorie est autorisé uniquement lorsque le changement d'utilisation de l'immeuble est caractérisé par :

- le fait que le bien immobilier répond, ou cesse de répondre, à la définition d'un immeuble de placement ;
- des éléments probants attestent du changement d'utilisation (par exemple les actions de commercialisation menées simultanément à la décision du comité d'engagement de modifier la destination de l'immeuble).

4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)

La norme IAS 36 impose de tester les *goodwill* et les actifs incorporels à durée de vie indéterminée au moins une fois par an et, pour les autres actifs non financiers à long terme comme les immeubles de placement, de vérifier s'il existe un indice de perte de valeur.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par une diminution importante de la valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement technologique, économique ou juridique.

Une dépréciation de l'actif est comptabilisée lorsque le montant recouvrable est inférieur à la valeur comptable.

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

Ces actifs sont testés individuellement ou regroupés avec d'autres actifs lorsqu'ils ne génèrent pas de flux de trésorerie indépendamment d'autres actifs.

Si un indicateur de perte de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immobilisations incorporelles et corporelles peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable.

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

Le montant recouvrable des immeubles de placement correspond à la valeur la plus élevée entre la juste valeur diminuée des coûts de cession et la valeur d'utilité. La juste valeur est la valeur de marché hors droits, déterminée à partir des expertises indépendantes. La valeur d'utilité est la valeur actualisée des revenus de loyers nets attendus de ces actifs.

En cas d'indice de perte de valeur et lorsque l'estimation du montant recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est comptabilisée sur la base de la différence entre ces deux montants. La comptabilisation d'une perte de valeur entraîne une révision de la base amortissable et éventuellement du plan d'amortissement des immeubles de placement concernés.

Si un indicateur de pertes de valeur n'existe plus ou diminue, les pertes de valeur relatives aux immeubles de placement peuvent être reprises ultérieurement si la valeur recouvrable redevient plus élevée que la valeur nette comptable. La valeur de l'actif après reprise de la perte de valeur est plafonnée à la valeur comptable qui aurait été déterminée nette des amortissements si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée au cours des exercices antérieurs.

Evaluation du parc immobilier

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

Recours à un expert évaluateur externe

- pour les immeubles ayant une valeur vénale supérieure ou égale à 10 M€ en N-1 ainsi que ceux retenus pour une vente en bloc en N+1, une expertise sur site est réalisée chaque année ;
- pour ceux ayant une valeur vénale en N-1 comprise entre 5 et 10 M€, émission d'un avis de valeur par l'expert tous les deux ans ; 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.

Evaluation interne

Le parc résiduel fait l'objet d'une évaluation selon une méthodologie interne :

- expertise interne pour les immeubles ayant une valeur vénale N-1 inférieure à 5 M€ correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux ;
- par dérogation, les constructions mises en service depuis 3 ans et moins sont valorisées à la VNC nette de subvention.

Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles

La juste valeur d'un ensemble immobilier peut être estimée d'après les trois méthodes les plus couramment utilisées en matière d'expertise immobilière, à savoir :

- Méthode par comparaison : à partir des références internes observées ou à défaut par référence aux données de la Chambre des notaires (ou Callon) ;
- Méthode par capitalisation brute des loyers (ou méthode des rendements) ;
- Méthode par actualisation des flux futurs de l'ensemble immobilier concerné.

La juste valeur est également fonction du type probable de cession. La vente en bloc est l'hypothèse de base retenue pour l'expertise des valeurs vénales.

Ces méthodes d'évaluation sont appliquées tant au niveau des expertises effectuées par des experts externes que de celles réalisées par la société. Pour ces dernières, la valeur vénale retenue est la valeur médiane entre les trois méthodes. Pour les expertises externes, réalisées par le cabinet Cushman&Wakefield adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière élaborée sous l'égide de l'Institut Français de l'Expertise Immobilières, la valeur vénale retenue est généralement la moyenne entre les trois méthodes.

4.5 Contrat de location (IFRS 16)

Le Groupe applique la norme IFRS 16 depuis le 1^{er} janvier 2019 qui énonce les principes de comptabilisation, d'évaluation, de présentation et d'informations à fournir en annexe relatifs aux contrats de location et requiert que les preneurs comptabilisent leurs contrats de location en vertu d'un modèle unique directement au bilan, sans distinction entre location financement et location simple.

Un contrat de location implique d'une part, la présence d'un actif identifié, et d'autre part, le contrôle par le Groupe du droit d'utilisation sur cet actif. Le contrôle du droit d'utilisation est reconnu au Groupe lorsque celui-ci peut bénéficier de la quasi-totalité des avantages procurés par l'actif pendant la durée de la location et qu'il a le droit de décider l'objectif de l'utilisation de l'actif et la manière de l'utiliser.

Les contrats de location du Groupe font l'objet d'une sous-location aux filiales du Groupe, majoritairement non consolidées (GIE principalement).

Le bailleur intermédiaire doit comptabiliser deux contrats séparés :

- La location principale dont il est preneur. Le bailleur intermédiaire comptabilise le droit d'utilisation octroyé par le contrat de location principal conformément aux dispositions d'IFRS 16 pour les preneurs ;
- La sous-location dont il est bailleur. A la date de conclusion du contrat de sous-location, il doit le classer en location simple ou location-financement, par référence à l'actif « droit d'utilisation » issu du contrat de location principal (et non par référence à l'actif sous-jacent loué au bailleur dans le cadre du contrat de location principal).

Côté preneur

Les actifs sont comptabilisés en immobilisations corporelles avec pour contrepartie une dette financière. Ils sont évalués à la juste valeur de l'actif loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux.

À la date d'entrée en vigueur du bail, le Groupe reconnaît :

- une dette (= le passif locatif), correspondant à la somme actualisée des paiements restant à effectuer depuis le début du contrat jusqu'à son terme, ces paiements comprenant les loyers fixes et, le cas échéant, les sommes à payer du fait de l'exercice d'options, les garanties de valeur résiduelle, et actualisée au taux d'endettement marginal du Groupe ;
- et un actif représentant le droit d'utiliser l'actif sous-jacent pendant la durée du bail (= le droit d'utilisation de l'actif loué, comptabilisé à l'actif dans les immobilisations), évalué initialement pour le montant de la dette comptabilisée au passif. Sont ajoutés à ce montant les paiements déjà effectués par le preneur, les coûts de mise en place du bail et les frais futurs de remise en état.

Le Groupe comptabilise ensuite séparément les intérêts sur le passif locatif et la charge d'amortissement sur l'actif lié au droit d'utilisation. La dette de loyer, une fois évaluée initialement, est comptabilisée selon une technique proche du coût amorti au taux d'intérêt effectif. Il en résulte une charge d'intérêts correspondant à l'application du taux d'actualisation initial au montant de la dette à l'ouverture de l'exercice. Les paiements effectués par le Groupe sont déduits du montant de la dette. Le droit d'utilisation est amorti et déprécié selon les dispositions respectives d'IAS 16 « Immobilisations corporelles » et d'IAS 36 « Dépréciation d'actifs ». S'agissant des amortissements, leur durée ne peut excéder celle de la location si le Groupe n'est pas appelé à devenir propriétaire de l'actif sous-jacent.

Côté bailleur

A la date de conclusion du contrat de sous-location, le groupe reconnaît :

- S'il s'agit d'une location simple le droit d'utilisation provenant du contrat principal est maintenu à l'actif du bailleur intermédiaire et les produits issus de la sous-location sont comptabilisés en résultat sur toute la durée du contrat de sous-location, a priori de manière linéaire.
- Si le contrat de sous-location est classé en location-financement :
 - L'actif droit d'utilisation, issu du contrat de location principal, est décomptabilisé ;
 - Une créance est constatée pour une valeur égale à l'investissement net dans le contrat de sous-location ;
 - Toute différence entre le droit d'utilisation et l'investissement net dans le contrat de sous-location est comptabilisée en résultat ;
 - La dette de loyers (au titre du contrat de location principal) est maintenue au passif.

Ainsi, la créance (investissement net dans le contrat de sous-location) et la dette de loyers au titre du contrat de location principal ne doivent pas être compensées.

A la clôture 2021, le Groupe a appliqué les exemptions facultatives suivantes :

- Exemption pour les locations de courte durée de moins de douze mois pour certaines catégories d'actif ;
- Exemption pour les locations d'actifs de faible valeur (moins de 5.000 USD valeur à neuf).

La présentation au bilan du droit d'utilisation, de la dette et de la créance se fait sur des lignes distinctes.

Le Groupe réévalue l'obligation locative à la survenance de certains événements (par exemple la durée du contrat de location, une variation des loyers futurs résultant d'un changement d'indice ou de taux utilisé pour déterminer les paiements). Le Groupe ajuste alors le montant du passif locatif par un ajustement à l'actif du droit d'utilisation.

4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)

Le Groupe a acquis auprès de l'Etat, organismes publics et collectivités locales un parc immobilier sous le couvert de baux d'une durée maximale de 99 ans. Ces baux font généralement l'objet d'une soulte versée à la signature de l'acte.

Ces opérations y compris les soultes versées font l'objet d'une analyse individuelle de nature à déterminer le traitement comptable requis par le référentiel comptable international.

4.7 Traitement des subventions (IAS 20)

Les subventions et aides publiques reçues dans le cadre des activités du Groupe sont comptabilisées :

- pour les subventions d'investissements en diminution de la valeur de l'actif auquel elles se rattachent et sont reprises au résultat au rythme des amortissements,
- pour les subventions reçues de réservataires institutionnels en revenus locatifs étalés sur la durée de la convention de réservation.

4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

Les coûts d'emprunt directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunt incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante :

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux

dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le Groupe a décidé de céder un actif ou un groupe d'actifs, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente si :

- l'actif ou le groupe d'actifs est disponible en vue de sa vente immédiate dans son état actuel, sous réserve uniquement des conditions qui sont habituelles et coutumières pour la vente de tels actifs,
- et sa vente est probable dans un délai d'un an.

Pour le Groupe, les immeubles en bloc sous compromis de vente à la date d'arrêté des comptes annuels répondent aux critères ci-dessus listés.

Les conséquences comptables sont les suivantes :

- l'actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé est évalué au montant le plus bas entre sa valeur comptable et sa juste valeur diminuée des coûts de la vente ;
- l'actif cesse d'être amorti à compter de la date du transfert ;
- les passifs d'un actif (ou groupe d'actifs) destiné à être cédé sont présentés séparément des autres passifs du bilan.

4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9)

Sous IFRS 9, le principe de l'évaluation à la juste valeur est renforcé. Une option doit être choisie pour la comptabilisation de la variation de juste valeur de l'actif :

- juste valeur par résultat ; ou
- juste valeur par OCI non recyclables (les gains et pertes potentiels pendant la durée de détention de l'actif ou avérés lors de la cession ne sont jamais reconnus en résultat).

Sur cette base, le groupe a réalisé une classification de son portefeuille de titres. Les détentions sont majoritairement évaluées à la juste valeur par résultat à l'exception de celles portant sur des sociétés ayant une activité atypique au regard des activités principales du Groupe. Les principes retenus pour l'évaluation de la juste valeur sont les suivants :

- pour les sociétés ESH détenues par ADESTIA (cf. § périmètre de consolidation), la juste valeur est égale, au maximum, au montant d'acquisition de ces actions, majoré pour chaque année ayant précédé la cession d'un intérêt calculé sur le livret A plus 1,5 point et diminué des dividendes versés pendant la même période (art. 423-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH)) ;
- pour les sociétés SEM de logement social, si le prix de cession des SEM de logement social n'est pas encadré par le CCH, les restrictions en matière de distribution de dividendes sont identiques à celles des ESH. Ainsi, par analogie, la juste valeur des SEM de logement social peut être appréhendée sur la base de la méthode d'évaluation des ESH présentée supra.
- pour les sociétés opérant pour tout ou partie sur le secteur non réglementé, la valorisation se fait au cas par cas, sur la base de la valeur économique réelle des sociétés.

La variation de juste valeur est présentée sur une ligne spécifique au compte de résultat (cf. §1.2) ainsi que dans le tableau de variation des capitaux propres.

Titres de participations non consolidés dont la valeur brute excède 1% du capital social de CDC Habitat :

| Participations | Capital | Capitaux propres hors capital | % de détention | Valeur brute des titres | Dépréciation | Valeur nette des titres | Réévaluation IFRS 9 | Autres retraitements (2) | Choix de méthode de réévaluation | Valeur nette réévaluée |
|---|---------|-------------------------------|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|----------------------------------|------------------------|
| CDC HABITAT SOCIAL 33, Avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS:552 046 484 | 163.9 | 4 244.5 | 66% | 159.0 | 0.0 | 159.0 | 3.0 | 0.0 | JVR | 162.1 |
| SEMCODA (1) 50, rue du Pavillon, 01000 Bourg-en-Bresse RCS: 759 200 751 | 46.3 | 511.8 | 22% | 37.9 | 0.0 | 37.9 | 0.0 | 0.0 | JVR | 37.9 |
| HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE SAS (1) 35, Boulevard Saint Assisclle, 66000 Perpignan RCS: 882 650 864 | 1.7 | 141.2 | 34% | 34.0 | 0.0 | 34.0 | 0.0 | 0.0 | JVR | 34.0 |
| FONCIERE MEDITRINE 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 889 274 478 | 60.5 | 2.0 | 40% | 25.3 | 0.0 | 25.3 | 0.0 | 0.0 | JVR | 25.3 |
| MAISONS ET CITE 167, rue des foulons-59500 Douai RCS:334 654 035 | 679.7 | 577.5 | 34% | 150.2 | 0.0 | 150.2 | 0.0 | 0.0 | JVR | 150.2 |
| Société Immobilière de la Martinique Petit Paradis - 97 233 SCHOELCHER RCS: 303 188 528 | 70.0 | 83.4 | 63% | 41.9 | 0.0 | 41.9 | 0.0 | 0.0 | JVR | 41.9 |
| Société Immobilière du Département de la Réunion 12 Rue Félix Guyon - 97 400 St Denis RCS:310 863 592 | 125.0 | 28.7 | 53% | 31.3 | 0.0 | 31.3 | 0.0 | 0.0 | JVR | 31.3 |
| Société Immobilière de Kourou 33 Avenue Jean Jaures 97310 Kourou RCS:305 934 606 | 49.3 | 57.1 | 82% | 55.9 | 0.0 | 55.9 | 0.0 | 0.0 | JVR | 55.9 |
| SEMADEP 52, Route des Sables - 97 427 L'etang Sale RCS:332 824 242 | 38.0 | 22.6 | 57% | 22.1 | 0.0 | 22.1 | 0.0 | 0.0 | JVR | 22.1 |
| OPPCI JUNO 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 844 060 475 | 457.8 | 55.9 | 20% | 87.0 | 0.0 | 87.0 | 8.9 | 0.0 | JVR | 95.9 |
| LRYE (1) 145 Rue Yves Le Coz RP 1124 - 78 011 Versailles Cedex RCS: 308 435 460 | 427.9 | 215.7 | 46% | 100.0 | 0.0 | 100.0 | 0.0 | 0.0 | JVR | 100.0 |
| Autres actions évaluées par OCI | | | | 1.3 | -0.5 | 0.8 | 0.0 | 0.0 | JVOCI | 0.8 |
| Autres actions évaluées par JVR (dont SCI non consolidées) | | | | 167.8 | 0.0 | 167.8 | 1.1 | 1.1 | JVR | 170.04 |
| Total | | | | 913.7 | -0.5 | 913.2 | 13.0 | 1.1 | | 927.4 |

(1) Données au 31 décembre 2020.

(2) Réévaluation des SCI fusionnées

4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)

La classification et l'évaluation de ces actifs financiers au regard d'IFRS 9 se détaille comme suit :

| Nature d'actif | Impact de la | |
|--|----------------------------------|------------------------------|
| | Intentions de gestion IFRS 9 | variation de la juste valeur |
| Créances rattachées à des participations | Collecter les flux de trésorerie | Coût amorti |
| Prêts aux salariés | Collecter les flux de trésorerie | Coût amorti |
| Dépôts et cautionnements | Collecter les flux de trésorerie | Coût amorti |
| OPCVM* | Collecter les flux de trésorerie | Juste valeur résultat |

*Les OPCVM présentés sous cette rubrique sont ceux qui ne répondent pas aux critères de classification en équivalents trésorerie

Des dépréciations sont constituées sur les autres actifs financiers selon le nouveau modèle de dépréciation pour risque de crédit fondé sur les pertes attendues prescrit par IFRS 9. Cette dépréciation est comptabilisée au compte de résultat en moins-value latente.

4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15)

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 (dont le coût du terrain), 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.

4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9)

Les créances locataires quittancées sont comptabilisées pour le montant initial de la facture, déduction faite des dépréciations évaluées conformément à l'approche simplifiée admise par IFRS 9 pour les créances clients locatives et commerciales. Ce modèle de dépréciation fondé sur les pertes attendues consiste à calculer la dépréciation à partir d'un historique des taux de défaut observé sur la durée de vie des créances, ajustée d'estimations prospectives.

Les dépréciations sont basées sur des données historiques d'exploitation permettant de différencier le niveau de provisionnement du risque en fonction :

- de l'ancienneté des créances ;
- de la situation des locataires (locataires présents/partis/locataires ordinaires/en contentieux).

4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués des OPCVM monétaires et des placements de maturité inférieure à 3 mois, aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme. Les disponibilités et les OPCVM de trésorerie figurent au bilan pour leur juste valeur, dont la variation est comptabilisée en résultat.

Les créances sur filiales non consolidées détenues au titre de la convention de trésorerie Groupe sont évaluées au coût amorti.

4.15 Provisions (IAS 37)

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable. Lorsque la date de réalisation de cette obligation est au-delà d'un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

4.16 Avantages au personnel (IAS 19)

Engagements retraite et médailles du travail

Les engagements de retraite et autres avantages accordés aux salariés du Groupe sont constitués des indemnités de départ en retraite et primes anniversaires (médailles du travail) prévues par la convention collective de l'immobilier et l'accord d'entreprise.

Les régimes de retraite, les indemnités assimilées et autres avantages sociaux qui sont analysés comme des régimes à prestations définies (régime dans lequel le Groupe s'engage à garantir un montant ou un niveau de prestation défini) sont comptabilisés au bilan sur la base d'une évaluation actuarielle des engagements à la date de clôture, diminuée, le cas échéant, de la juste valeur des actifs du régime y afférent qui leur sont dédiés. Les cotisations versées au titre des régimes qui sont analysés comme des régimes à cotisations définies, c'est-à-dire lorsque le Groupe n'a pas d'autre obligation que le paiement de cotisations, sont comptabilisées en charges de l'exercice.

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, à 63/65 ans selon la catégorie socio-professionnelle.

Les écarts actuariels proviennent des distorsions entre les hypothèses utilisées et la réalité ou la modification des hypothèses de calcul des engagements et des actifs affectés à leur couverture :

- taux de rotation des personnels,
- taux d'augmentation des salaires,
- taux d'actualisation,
- tables de mortalité,
- taux de rendement des actifs.

Conformément aux dispositions d'IAS 19 Révisée, l'intégralité des écarts actuariels est comptabilisée en capitaux propres.

Les primes versées à l'occasion de la remise des médailles du travail pendant toute la période de travail des salariés font l'objet d'une provision. Cette dernière est évaluée en tenant compte des probabilités que les salariés atteignent l'ancienneté requise pour chaque échelon et fait l'objet d'une actualisation à chaque arrêté.

L'IASB a ratifié le 24 mai dernier une décision de l'IFRS IC d'avril 2021 relative à la répartition du coût des services associés à un régime à prestations définies ayant les caractéristiques suivantes:

- L'acquisition définitive des avantages est conditionnée à la présence dans l'entreprise jusqu'à l'âge de départ à la retraite (e.g. 62 ans)
- Le montant des avantages dépend de l'ancienneté; et
- Le montant est plafonné à un certain nombre d'années de service consécutives (exemple : 16 ans)

Le champ d'application de cette ratification concerne tous les régimes ayant les 3 caractéristiques décrites précédemment, quelle que soit la nature des avantages (IDR, mutuelle santé, retraite chapeau, etc.).

L'impact de ce changement doit se traduire en report à nouveau.

Au 31 décembre 2021, le régime applicable n'ayant aucune des trois caractéristiques décrites ci-dessus, l'amendement n'a pas d'impact au sein des comptes consolidés de CDC Habitat.

Participation

La provision pour participation des salariés est déterminée selon les modalités de l'accord Groupe en vigueur.

4.17 Passifs financiers (IFRS 9)

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêt sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Les avances à long terme sans intérêt, accordées par les réservataires et remboursables sur des durées variables pouvant aller jusqu'à 50 ans, ont été évalués à leur juste valeur en utilisant le taux effectif moyen des emprunts.

Les dépôts de garantie sont considérés comme des passifs courants et ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les produits reçus sur convention de réservation en contrepartie d'un droit de réservation accordé à un tiers sur des logements et pour une durée déterminée, font l'objet d'un étalement sur la durée de la convention et sont considérés comme des autres passifs financiers non courants (part supérieure à un an) et dettes diverses (part inférieure à un an).

4.18 Instruments dérivés (IFRS 9)

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêt. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en note 5 « Gestion des risques financiers ».

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés au bilan à leur juste valeur. Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture de ses dettes à taux variable contre le risque de taux (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation et d'efficacité (a priori et a posteriori) sont remplies.

Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt en capitaux propres, jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat.

Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

Le groupe a appliqué les amendements aux normes IFRS 9, IAS 39 et IFRS 7 « Réforme des taux d'intérêt de référence – Phase 1 » par anticipation au 1^{er} janvier 2019. La Phase 2 de l'amendement a été appliquée dès le 1^{er} janvier 2021 (application obligatoire).

4.19 Parties liées (norme IAS 24R)

Le Groupe, filiale à 99.99% de la Caisse des Dépôts et Consignations, utilise la dispense prévue par la norme en matière d'informations au regard des transactions et soldes avec une entité sous contrôle de l'Etat.

Le contenu des transactions avec les parties liées est décrite en note 7.6.

4.20 Revenus et créances

Revenus locatifs bruts (y compris loyers financiers) – IFRS 16

Les revenus locatifs issus de contrats de location simple regroupent principalement les loyers des logements et accessoirement des immeubles de bureaux. Ces revenus sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. Le cas échéant, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers, droits d'entrée, etc.) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les conventions de gestion globale conclues avec des tiers publics ou privés font l'objet d'une analyse au cas par cas afin de qualifier le contrat de location (location-simple ou location-financement au sens d'IFRS 16). Ils sont présentés comme suit :

- Les revenus issus de contrats de location simple sont enregistrés selon les principes énoncés ci-dessus.
- Les revenus issus de contrats de location financement (CDC HABITAT en qualité de bailleur) sont décomposés de la manière suivante :
 - la part correspondant à la prestation de services (gestion locative, gros entretien, grosses réparations, fonctionnement, etc.) est comptabilisée en revenus des autres activités, conformément aux dispositions d'IFRS 15 ;
 - la part correspondant à la rémunération de l'investissement est ventilée en amortissement du capital comptabilisée en diminution de la créance et en rémunération du capital comptabilisée en revenus des autres activités.

Activité promotion (contrats de constructions et VEFA) - IFRS 15

Les produits de l'activité de promotion sont reconnus à l'avancement. Le produit comptabilisé au cours de l'exercice correspond au produit prévisionnel final estimé de l'opération enregistré au prorata de l'avancement des travaux cumulé à la fin de l'exercice (y compris le coût des terrains conformément à IFRS 15) diminué du produit comptabilisé au cours des exercices précédents pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice. La reconnaissance du produit à l'avancement porte uniquement sur les lots vendus et débute à compter de la signature de l'acte notarié.

Revenus des autres activités - IFRS 15

Les revenus des autres activités intègrent essentiellement les éléments suivants :

- prestations de services rendus et mise à disposition de moyens aux filiales non consolidées ;
- part de prestations de services rendus pour les contrats de gestion globale (cf. 4.20 §1) ;
- part correspondant à la rémunération de la créance pour les contrats de location financement cf. 4.20 §1).

4.21 Impôts (IAS 12)

La charge d'impôt est constatée au compte de résultat ou par capitaux propres pour les éléments comptabilisés directement en capitaux propres.

Il n'y a pas de convention d'intégration fiscale au sein du Groupe.

Régime de droit commun

La charge d'impôt exigible est déterminée sur la base des règles et taux en vigueur s'appliquant aux sociétés du Groupe et aux opérations ne bénéficiant pas du régime des SEM.

Régime fiscal des SEM

Aux termes de l'article 207-1-4° du Code Général des Impôts, modifié par l'article 44-II et III de la loi de finances rectificative pour 2005, les Sociétés d'Economie Mixte visées à l'article L.481-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sont exonérées de l'impôt sur les sociétés pour la partie de leur résultat et plus-values de cession réalisées sur le parc de logement social. Ce dispositif ne s'applique qu'aux sociétés CDC HABITAT et ADOMA.

Impôts différés

Des impôts différés sont comptabilisés dès lors qu'une différence temporaire est identifiée entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales, selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition des réglementations fiscales adoptées ou quasi-adoptées. Les effets dus aux changements des taux d'impôt sont pris en compte lors de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté ou quasi-adopté.

Les calculs d'impôts différés sont effectués au niveau de chaque entité fiscale. Les impôts différés actifs et passifs d'une même société sont compensés et, en application de la règle de prudence, les impôts différés actifs ne sont retenus que s'il existe une forte probabilité d'imputation sur les bénéfices fiscaux futurs.

4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation.

Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note 4.4.

La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidés est explicitée en note 4.10.

L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes 4.15 et 4.16.

Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note 3.7.

5. Gestion des risques financiers et opérationnels

5.1 Risque de taux d'intérêt

Les taux d'intérêt et le volume des financements étant une composante essentielle de l'équilibre des opérations immobilières de CDC HABITAT, une attention toute particulière est portée à la gestion de ce risque et à l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le compte de résultat.

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.

Depuis 2012, CDC Habitat a recours aux marchés financiers pour couvrir son besoin de financement majoritairement sur une base taux fixe ; dans le cas de coupons indexés, ceux-ci donnent lieu également à une couverture de taux. Le cas échéant, notamment lorsque les indexations de loyers sont déterminées lors du lancement de l'opération, CDC HABITAT peut être amenée à lever par anticipation ses financements dès lors que les opérations sont validées dans les instances.

Du fait de l'adossement des couvertures aux lignes de financements, les dérivés sont gérés en comptabilité de couverture.

La politique de couverture est centralisée et mise en œuvre pour l'ensemble du Groupe au sein d'un même département.

5.2 Risque de Liquidité

Le stock de dette de CDC HABITAT étant constitué très largement d'emprunts amortissables, il n'existe pas de rupture forte dans son échéancier de dette immédiat.

Du fait de la montée en puissance des financements in fine, CDC HABITAT s'attache à définir la taille et les maturités des tranches d'émissions de son programme de financement annuel pour maintenir un objectif de durée équivalente à celle d'un financement amortissable.

Afin de faciliter le portage des opérations de développements immobiliers et les acquisitions d'actifs, CDC HABITAT dispose de lignes de court terme auprès d'un pool bancaire et d'un programme de NEUCP. Cette capacité de tirage à court terme a été calibrée pour accompagner les besoins liés aux portages des opérations de développement mais également pour faire face à l'éventualité d'une variation de l'encours de dépôts de ses filiales, centralisé auprès de CDC HABITAT.

La trésorerie du Groupe étant centralisée et intégrée sur une plateforme unique de gestion, le pilotage et la sécurisation des flux en sont facilités.

5.3 Risque de Contrepartie

Pour la gestion de ses placements, le Groupe reste très attentif à la qualité des banques auprès desquelles il effectue ses dépôts en surveillant la notation par les différentes agences. La très grande majorité des opérations de placements à terme se font sur des contreparties ou des Groupes bancaires qui sont également prêteurs LT sur les opérations d'investissements.

L'ensemble de ces risques est spécifié dans la charte de liquidité approuvée par les instances de gouvernance et fait l'objet d'un reporting semestriel auprès de la Direction des Risques de la CDC. L'ensemble de ces éléments financiers sont également publiés trimestriellement auprès de son actionnaire unique dans le cadre du modèle prudentiel de mise en transparence des filiales du Groupe Caisse des Dépôts.

5.4 Risques opérationnels

Les risques opérationnels majeurs auxquels est exposé CDC Habitat portent sur les métiers suivants :

▪ Développement

- La capacité du Groupe à maintenir un niveau de fonds propres suffisant pour assurer les objectifs fixés en matière de développement. Les simulations financières permettent d'appréhender l'impact des évolutions réglementaires sur les niveaux de fonds propres et de trouver les sources de financement nécessaires pour préserver l'équilibre des opérations (mises en place de mesures de soutien de notre actionnaire, mise en place de nouveaux financements, ...) et limiter l'impact sur les fonds propres du Groupe ;
- La tenue des délais de réalisation et la maîtrise du coût des opérations. Afin d'éviter les retards dans les livraisons et les dérives financières, des outils de reporting dédiés ont été mis en place. Par ailleurs, les opérations de construction sont suivies régulièrement en « Réunions Suivi Objectifs » puis validées en Comité. Enfin, une démarche qualité a été mise en place (Démarche Qualité Maîtrise d'Ouvrage) visant à sécuriser les opérations de développement réhabilitation.

▪ Patrimoine

- L'alourdissement des charges d'entretien et de mise aux normes (sécurité incendie, amiante, plomb, ascenseurs, accessibilité handicapés, normes de performance énergétique...), ce qui accroît les coûts de construction et qui génère un besoin de veille réglementaire. Pour cela, le Groupe recherche des financements ad hoc comme les Certificats d'Economie d'Energie, met en place des séminaires d'information (Journées Développement, Maîtrise d'Ouvrage, Patrimoine).
- La réalisation des objectifs en matière de vente en bloc et de ventes en lots en raison de l'attentisme du marché et de la capacité des acquéreurs à lever des financements sur des maturités suffisamment longues. Pour pallier ce risque, un suivi périodique est réalisé à l'aide de tableaux de bord et du référent vente de chaque entité. Par ailleurs, la mise en place de comité d'arbitrage sur 2020 a permis d'optimiser la mise en vente des lots.

▪ Gestion locative

- La vacance des logements dans les zones détendues peut générer un manque à gagner en termes de chiffre d'affaires. Des requêtes de suivi des ensembles immobiliers sensibles sont incluses dans les arbitrages préparant les arbitrages patrimoniaux réalisés chaque année soit en vue de cessions, soit de baisse de loyers pour alignement sur le marché locatif local ;
- Le risque d'augmentation des impayés. Pour rappel, un plan de résorption des impayés avait été engagé par la Direction de la Gestion Locative depuis septembre 2019 sur CDC Habitat, consistant à réaliser un suivi régulier avec les agences ressortant en « alerte » dans les requêtes développées à ce titre. A ce jour, malgré la diminution du taux d'impayés, ce risque reste maintenu sous vigilance compte tenu du contexte. Par ailleurs, un groupe de travail a été lancé sur le traitement des impayés sur les loyers élevés ;

- Le niveau de provisionnement des charges récupérables et le temps de traitement des régularisations de charges peut aboutir sur des situations inconfortables pour les locataires. Afin de limiter ce risque, le Groupe a centralisé le service de Gestion des charges. Par ailleurs, un planning de réalisation des budgets et des tableaux de bords portant sur l'avancement des régularisations sont tenus par les équipes afin d'éviter les dérives ;
- L'augmentation des volumes de livraisons génère des dysfonctionnements à plusieurs niveaux, entraînant un décalage du démarrage de la phase de pré-commercialisation (réunion de mise en location, création du patrimoine, validation des grilles de loyers et des budgets de charges...). Un plan d'action a été déployé par la Direction du Réseau.

▪ **Défaillance dans la gestion et la conduite du changement d'un projet SI**

Certains projets SI peuvent générer des impacts lourds sur l'activité. C'était le cas notamment du projet de fusion des environnements IKOS déployé au 01/01/2020.

Des pistes d'amélioration sont observées afin de structurer les niveaux de pilotage des projets à risques afin de mieux maîtriser leur évolution tout au long du projet. Des contrôles seront réalisés en 2022 sur 5 projets présentant des indicateurs en dérive.

▪ **Fiscalité des opérations**

- L'évolution défavorable de la fiscalité (TVA, impôt société, prélèvements sociaux) peut impacter l'équilibre financier des opérations en cours bien qu'étalés dans le temps. En prévention, le Groupe anticipe et réalise une veille attentive des évolutions potentielles tout en assurant une communication éclairée directement ou au travers des organismes professionnels.

▪ **Non-Conformité Anticorruption**

Le dispositif de prévention de la fraude, de la lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme (LCB-FT – 5^{ème} directive européenne) et de la corruption (loi « Sapin 2 » de décembre 2016) est intégré au dispositif de contrôle interne (DCI) du Groupe CDC HABITAT. Ce dispositif repose sur trois piliers :

- Intégration du cadre de prévention des risques dans la cartographie des risques, dans le corpus des procédures Groupe, la charte de déontologie. Une politique anti-corruption a été diffusée fin 2021 à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, l'objectif étant de préciser l'engagement du Groupe pour 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 risques ;
- Sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs du Groupe à la lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme, à la prévention des fraudes et de la corruption via la mise à disposition sur l'espace formation de e-learning ;
- Mise en place d'ateliers de travail avec les correspondants contrôle interne afin de concevoir des contrôles périodiques visant à répondre aux obligations réglementaires en matière de fraude, blanchiment et corruption. Ces travaux ont permis de rédiger un guide opératoire pour la mise en conformité des procédures de contrôles comptables permettant d'identifier les opérations à risque. Par ailleurs, un nouvel outil a été émis en place afin d'automatiser les contrôles comptables ainsi qu'un plan de contrôle spécifique permettant au Groupe de se mettre en conformité avec le point II-8° de l'article 17 de la loi Sapin 2.

6. Notes aux états financiers consolidés

6.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

| VALEUR BRUTE | 2021 | Fusion | Entrées | Cessions | Variation subventions | Virement de poste à poste | 2020 |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|----------------|---------------|-----------------------|---------------------------|----------------|
| Immeubles de placement | 8 844.9 | 26.2 | 1 532.7 | -169.3 | -1.1 | -1 184.6 | 8 641.0 |
| Immobilisations incorporelles | 13.1 | | 6.5 | | | | 6.6 |
| Immobilisations corporelles | 68.5 | | 2.1 | | | | 66.4 |
| Actifs destinés à être cédés - IFRS 5 | 1 184.7 | | | | | 1 184.6 | 0.0 |
| TOTAL VALEURS BRUTES | 10 111.2 | 26.2 | 1 541.3 | -169.3 | -1.1 | 0.0 | 8 714.1 |

| AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATION | 2021 | Fusion | Dotations | Reprises | Reprises subventions | Virement de poste à poste | 2020 |
|---------------------------------------|-----------------|-------------|---------------|-------------|----------------------|---------------------------|-----------------|
| Immeubles de placement | -1 993.0 | -5.8 | -200.1 | 76.1 | 2.9 | 115.1 | -1 981.1 |
| Immobilisations incorporelles | -4.6 | | -1.2 | | | | -3.4 |
| Immobilisations corporelles | -40.7 | | -3.3 | | | | -37.4 |
| Actifs destinés à être cédés - IFRS 5 | -115.2 | | | | | -115.1 | 0.0 |
| TOTAL AMORTISSEMENTS | -2 153.4 | -5.8 | -204.6 | 76.1 | 2.9 | 0.0 | -2 022.0 |
| TOTAL DEPRECIATION | -0.3 | | | | | | -0.3 |

| VALEUR NETTE | 2021 | Fusion | Entrées | Sorties | Reprises subventions | Virement de poste à poste | 2020 |
|---------------------------------------|----------------|-------------|----------------|--------------|----------------------|---------------------------|----------------|
| Immeubles de placement | 6 851.6 | 20.4 | 1 332.6 | -93.3 | 1.9 | -1 069.5 | 6 659.5 |
| Immobilisations incorporelles | 8.5 | | 5.3 | | | 0.0 | 3.2 |
| Immobilisations corporelles | 27.9 | 0.0 | -1.2 | | | 0.0 | 29.1 |
| Actifs destinés à être cédés - IFRS 5 | 1 069.5 | | | | | 1 069.5 | 0.0 |
| TOTAL VALEURS NETTES | 7 957.5 | 20.4 | 1 336.7 | -93.3 | 1.9 | 0.0 | 6 691.8 |

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

| | 2021 | 2020 |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Valeur comptable nette (1) | 7 921.1 | 6 659.5 |
| Juste valeur (1) | 10 946.5 | 9 413.8 |
| Plus value latente | 3 025.4 | 2 754.3 |

(1) y compris VNC et juste valeur des immeubles destinés à être cédés (IFRS 5)

HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

| Immeubles résidentiels | Valeur m ² "bloc" | | Taux d'actualisation DCF | | Taux de rendement | |
|------------------------------|------------------------------|---------|--------------------------|--------|-------------------|--------|
| | Min | Max | Min | Max | Min | Max |
| Région Paris / Ile De France | 613 € | 8 663 € | 3.50% | 6.00% | 3.00% | 6.50% |
| Province (France sauf IDF) | 338 € | 4 679 € | 3.90% | 10.00% | 4.50% | 10.00% |

En application de la norme IFRS 13, le tableau ci-dessus présente les fourchettes des principales données d'entrée non observables (de niveau 3) utilisées par les experts en évaluation immobilière.

DROIT D'UTILISATION (IFRS 16)

La société a appliqué la norme IFRS 16, contrats de location à partir du 1^{er} janvier 2019. Les mouvements relatifs au droit d'utilisation et aux actifs/passifs locatifs sur l'exercice se détaillent comme suit :

| | 1er janvier 2021 selon IFRS 16 | Variation sur la période | Dotations aux amortissements de la période | 31 décembre 2021 |
|--|-----------------------------------|-----------------------------|--|---------------------|
| Droit d'utilisation brut (1) | 7.6 | - | | 7.6 |
| Amortissements (1) | 1.4 | - | 0.8 | 2.2 |
| Total des droits d'utilisation liés aux contrats de location - nets | 6.2 | - | 0.8 | 5.4 |

| | 1er janvier 2021 selon IFRS 16 | Variation sur la période | Paiements en capital sur la période | 31 décembre 2021 | Dont courants | Dont non courants |
|---|-----------------------------------|-----------------------------|---|---------------------|---------------|----------------------|
| Créance financière liée aux actifs sous loués (1) | 100.5 | - | 12.0 | 88.6 | 6.5 | 82.1 |
| Passifs locatifs (1) | 107.1 | - | 12.8 | 94.3 | 7.1 | 87.2 |

(1) Concerne les bâtiments Rives de France et Galaxie

6.2 Titres mis en équivalence

Les données ci-dessous sont présentées à 100% dans le format de publication (référentiel IFRS) de la société ADOMA et de la société FLI, seules sociétés mises en équivalence significatives à ce jour.

| Bilan synthétique | ADOMA | | FLI | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Patrimoine immobilier | 1 377.6 | 1 300.3 | 1 441.6 | 1 272.3 |
| Autres actifs | 333.8 | 324.5 | 182.2 | 382.0 |
| Total actif | 1 711.3 | 1 624.8 | 1 623.8 | 1 654.3 |
| Capitaux propres | 499.9 | 458.7 | 947.8 | 951.7 |
| Emprunts | 955.5 | 888.0 | 512.4 | 453.5 |
| Autres passifs | 255.9 | 278.1 | 163.6 | 249.1 |
| Total passif | 1 711.3 | 1 624.8 | 1 623.8 | 1 654.3 |
| Résultat net | 24.6 | 42.8 | 0.5 | 2.6 |
| % de détention | 56.44% | 56.44% | 19.14% | 19.14% |
| QP de résultat des sociétés MEE | 13.9 | 24.2 | 0.1 | 0.5 |
| Capitaux propres | 499.9 | 458.7 | 947.8 | 951.7 |
| % de détention | 56.44% | 56.44% | 19.14% | 19.14% |
| Titres des sociétés MEE | 282.1 | 258.9 | 181.4 | 182.3 |
| | 2021 | 2020 | | |
| TOTAL QUOTE PART DU RESULTAT MEE | 14.0 | 24.7 | | |
| TOTAL TITRES DES SOCIETES MEE | 463.5 | 441.2 | | |

Evolution de la juste valeur des titres des sociétés mises en équivalence

| EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES DES SOCIETES MISES EN EQUIVALENCE | TOTAL quote-part CDC H (A) + (B) | Adoma | | FLI | |
|---|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| | | Situation nette 100% des titres | Quote-part CDC H 56,44% (A) | Situation nette 100% des titres | Quote-part CDC H 19.14% (B) |
| Juste valeur au 31.12.2020 | 441.2 | 458.7 | 258.9 | 951.7 | 182.3 |
| Résultat IFRS 2021 | 14.0 | 24.6 | 13.9 | 0.5 | 0.1 |
| Dividendes versés en 2021 | -5.2 | 0.0 | 0.0 | -27.0 | -5.2 |
| Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres IFRS | 13.6 | 16.7 | 9.4 | 22.5 | 4.2 |
| Juste valeur au 31.12.2021 | 463.5 | 499.9 | 282.1 | 947.8 | 181.4 |

6.3 Actifs financiers non courants

| VALEUR BRUTE | 2021 | Variation de périmètre | Cession | Acquisition / Augmentation | 2020 |
|---|--------------|------------------------|--------------|----------------------------|--------------|
| Titres de participation non consolidés (1) | 914.3 | -0.8 | -30.7 | 154.5 | 791.2 |
| Réévaluation des titres - IFRS 9 (1) | 13.1 | | -9.1 | 10.8 | 11.4 |
| Créances rattachées titres de part. non conso - JVR | 0.0 | | | | 0.0 |
| TOTAL VALEURS BRUTES | 927.4 | -0.8 | -39.8 | 165.4 | 802.6 |

(1) dont +155 M€ de prise de participation (principalement 38M€ dans la SEMCODA, 34M€ dans Perpignan Habitat Méditerranée, 18M€ dans la SPPICAV Foncière Méditrine, 12M€ dans Résidences de l'Orléanais, 10M€ d'augmentation de capital sur CDC Habitat Action Copropriétés, 10M€ sur Montélimar Habitat, 10M€ dans la SA Garonne, 10M€ dans Sarreguemines et 13M€ autres), dont -40M€ de titres RIVP (dont 9.1M€ relatif à IFRS 9), dont 11M€ de réévaluation à la juste valeur des titres (JUNO, CDC HS, Hestia) et dont -1 M€ d'annulation des titres des SCI fusionnées.

| DEPRECIATION | 2021 | Variation de périmètre | Reprise | Dotation | 2020 |
|---------------------------------|--------------|------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Provision sur titres | 0.0 | | 0 | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL DEPRECIATION | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL DES VALEURS NETTES | 927.4 | -0.8 | -39.8 | 165.4 | 802.6 |

6.4 Autres actifs financiers non courants

AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Créances rattachées à des participations | 24.5 | 14.2 |
| Prêts à Moyen terme et Long terme | 9.9 | 9.4 |
| Autres créances immobilisées à Long terme | 96.7 | 103.7 |
| TOTAL | 131.1 | 127.3 |

6.5 Actifs d'impôts différés

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|-------------|
| ID / Differences temporaires | 12.5 | 12.1 |
| ID / Couverture des flux de trésorerie | 66.8 | 96.0 |
| ID/ Ecart d'évaluation | -13.0 | -20.2 |
| ID / Activation frais acquisition et emprunts | -47.2 | -40.6 |
| ID/ JV de la dette | -9.8 | -11.0 |
| ID / Autres retraitements IFRS | -8.3 | -11.9 |
| Position nette des ID | 1.0 | 24.4 |

6.6 Stocks et en-cours

| | Brut 2021 | Dépreciation 2021 (1) | Net 2021 | Net 2020 |
|--|--------------|--------------------------|-------------|-------------|
| En cours de production - biens immobiliers | 50.6 | -0.5 | 50.1 | 19.7 |
| Produits finis - biens immobiliers | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL | 50.6 | -0.5 | 50.1 | 19.7 |
| (1) dont dotation de l'année | | 0.0 | | |
| (1) dont reprise de l'exercice | | 0.0 | | |

6.7 Créances clients

| | Brut 2021 | Dépreciation 2021 (1) | Net 2021 | Net 2020 |
|---|--------------|--------------------------|--------------|--------------|
| Fournisseurs - Avances et acomptes versés | 29.4 | | 29.4 | 25.9 |
| Créances locataires (1) | 68.9 | -23.9 | 44.9 | 46.4 |
| Créances sur opérations de promotion | 102.7 | | 102.7 | 108.2 |
| Créances sur gestion pour compte de tiers | 12.0 | | 12.0 | 7.4 |
| TOTAL | 212.9 | -23.9 | 189.0 | 187.9 |
| (1) dont dotation de l'exercice | | -8.4 | | |
| (1) dont reprise de l'exercice | | 4.0 | | |
| (1) dont entrée périmètre | | 0 | | |

6.8 Créances d'impôt

| | 2021 | 2020 |
|------------------|------------|------------|
| Créance d'impôts | 0.5 | 0.0 |
| TOTAL | 0.5 | 0.0 |

6.9 Créances diverses

| | Brut 2021 | Dépreciation 2021 (1) | Net 2021 | Net 2020 |
|---|--------------|--------------------------|--------------|--------------|
| Part non libérée de l'augmentation de capital | 381.3 | | 381.3 | 750.0 |
| Autres créances et factures à établir | 15.1 | -1.0 | 14.1 | 18.1 |
| Subvention d'investissement à recevoir | 15.6 | | 15.6 | 20.2 |
| Créances fiscales | 12.3 | | 12.3 | 5.3 |
| Créances sur cessions d'immeubles | 3.0 | | 3.0 | 2.5 |
| Débiteurs divers | 27.3 | -1.5 | 25.8 | 23.2 |
| Charges constatées d'avance | 4.8 | | 4.8 | 6.0 |
| TOTAL | 459.4 | -2.5 | 456.9 | 825.2 |
| (1) dont dotation de l'exercice | | -0.3 | | |
| (1) dont reprise de l'exercice | | 0.5 | | |

6.10 Actifs financiers courants

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Titres de créances négociables | 125.0 | 125.0 |
| Réévaluation des actifs financiers courants (ICNE) | 2.5 | 2.1 |
| TOTAL | 127.5 | 127.1 |

6.11 Autres actifs financiers courants

| | 2021 | 2020 |
|--------------|------------|------------|
| Prêts à CT | 0.1 | 0.1 |
| TOTAL | 0.1 | 0.1 |

6.12 Trésorerie et équivalents de trésorerie

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|--------------|
| Convention de trésorerie Groupe_position débitrice | 217.3 | 184.4 |
| OPCVM et autres placements à CT (<3mois) | 496.0 | 545.0 |
| Banque | 290.3 | 230.7 |
| TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF) | 1 003.6 | 960.1 |
| Convention de trésorerie Groupe_position créditrice | 256.4 | 164.4 |
| Découvert bancaire | 91.0 | 4.4 |
| TOTAL trésorerie (PASSIF) | 347.4 | 168.8 |
| TRESORERIE NETTE | 656.3 | 791.3 |

6.13 Actifs et passifs destinés à être cédés

| | 2021 | 2020 |
|--|----------------|------------|
| Immeubles de placement destinés à être cédés | 1 184.7 | 0.0 |
| Subventions d'investissement | 0.0 | 0.0 |
| Amortissement | -115.2 | 0.0 |
| Provisions | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL Actifs destinés à être cédés | 1 069.5 | 0.0 |
| Emprunts / actifs destinés à être cédés | 571.8 | 0.0 |
| TOTAL Passifs destinés à être cédés | 571.8 | 0.0 |

6.14 Capitaux propres

Les informations concernant la variation des capitaux propres sont fournies dans le tableau « TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES ».

Au 31 décembre 2021, le capital social s'élève à 2 163,3 M€ réparti en 21 633 016 actions de 100€.

| Décomposition des capitaux propres | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Capital social | 2 163.3 | 2 163.3 |
| Primes liées au capital social | 140.0 | 139.6 |
| Réserves légales | 151.1 | 109.1 |
| Ecart de réévaluation | 2.7 | 2.7 |
| Autres réserves - Ecart actuariels sur les avantages du personnel | - 14.1 | - 14.4 |
| Réserves réglementées | - | - |
| Autres réserves | - | - |
| Report à nouveau | 340.7 | 329.3 |
| Réserves | 1 301.3 | 1 271.8 |
| Gains et pertes latents liés à la variation de juste valeur par OCI | - 183.9 | - 276.8 |
| Résultat | 151.5 | 133.3 |
| Capitaux propres | 4 052.5 | 3 857.8 |

6.15 Provisions non courantes et courantes

PROVISIONS NON COURANTES

| | 2021 | Dotations | Reprises | Impact capitaux propres | 2020 |
|--|-------------|------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Indemnités départ en retraite | 40.5 | 4.4 | -2.7 | 0.4 | 38.4 |
| Médailles de travail et autres avantages | 3.6 | 0.1 | -0.14 | | 3.7 |
| Autres charges de personnel | 0.3 | 0.3 | -0.4 | | 0.3 |
| Risques non courants | 2.8 | 0.5 | -0.5 | | 2.8 |
| TOTAL PROVISIONS NON COURANTES | 47.2 | 5.3 | -3.7 | 0.4 | 45.2 |

PROVISIONS COURANTES

| | 2021 | Dotations | Reprises | Impact capitaux propres | 2020 |
|-----------------------------------|------------|------------|-------------|-------------------------------|-------------|
| Risques sur Immeuble de placement | 4.0 | 0.3 | 0.0 | | 3.7 |
| Risques courants | 5.5 | | -0.9 | | 6.4 |
| TOTAL PROVISIONS COURANTES | 9.5 | 0.3 | -0.9 | 0.0 | 10.1 |

6.16 Dettes financières non courantes et courantes

6.16.1 Dettes financières nettes

| | Montant contractuel | Réévaluation Juste valeur | 2021 | 2020 |
|---|------------------------|------------------------------|----------------|----------------|
| Dettes financières non courantes (1) | 4 738.1 | -57.3 | 4 680.8 | 4 181.0 |
| Dettes financières courantes (1) | 1 041.9 | -1.3 | 1 040.6 | 1 221.6 |
| Dettes financières brutes | 5 780.1 | -58.6 | 5 721.4 | 5 402.6 |
| Actifs financiers courants | 125.0 | 2.5 | 127.5 | 127.1 |
| Autres actifs financiers courants | 0.1 | | 0.1 | 0.1 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 1 001.1 | 2.5 | 1 003.6 | 960.1 |
| Dettes financières nettes | 4 653.9 | -63.6 | 4 590.2 | 4 315.2 |

(1) Dont dette locative liée à IFRS 16

6.16.2 Echéance des dettes financières

| | < 1 an | > 1 an | 2021 | 2020 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Emprunts auprès des établissements de crédit | | 4 366.1 | 4 366.1 | 3 854.3 |
| Autres emprunts et dettes assimilées | | 227.5 | 227.5 | 232.4 |
| Dettes locatives non courantes | | 87.2 | 87.2 | 94.3 |
| Dettes financières non courantes | 0.0 | 4 680.8 | 4 680.8 | 4 181.0 |
| Emprunts auprès des établissements de crédit (1) | 656.8 | | 656.8 | 1 016.4 |
| Autres emprunts et dettes assimilées | 29.3 | | 29.3 | 23.5 |
| Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice | 256.4 | | 256.4 | 164.5 |
| Banques (soldes créditeurs) | 91.0 | | 91.0 | 4.4 |
| Dettes locatives courantes | 7.1 | | 7.1 | 12.8 |
| Dettes financières courantes | 1 040.6 | 0.0 | 1 040.6 | 1 221.6 |
| TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES | 1 040.6 | 4 680.8 | 5 721.4 | 5 402.6 |
| (1) dont intérêts courus non échus | | | 83.0 | 74.2 |

6.16.3 Impact de la variation des dettes financières sur le tableau de trésorerie

| | 2021 | Flux de trésorerie | Variations non cash | | | | Juste valeur | 2020 |
|--|----------------|--------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|----------------|----------------|------|
| | | | Transfert | Frais d'emprunts activés | Entrée de périmètre | Evaluation IRA | | |
| Dettes financières non courantes (1) | 4 593,6 | 662,7 | -170,5 | | 8,6 | 6,1 | 4 086,7 | |
| Dettes financières courantes (2) | 686,1 | 47,4 | -401,3 | | | | 1 039,9 | |
| Passifs destinés à être cédés | 571,8 | | 571,8 | | | | 0,0 | |
| TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES | 5 851,5 | 710,1 | 0,0 | 0,0 | 8,6 | 0,0 | 5 126,6 | |

(1) hors comptes de dettes locatives non courantes (droit d'utilisation) de 87.2 M€
(2) hors comptes courants de 256.4 M€, découverts bancaires de 91.0 M€ et de dettes locatives courantes de 7.1 M€ en 2021 (164.5 M€, 4.4 M€ et 12.8 M€ pour 2020)

| | |
|---|--------------|
| Sommes reçues des actionnaires | 369,0 |
| Variation des dépôts et cautionnements reçus | 0,0 |
| Variation des débiteurs et créditeurs divers | -3,7 |
| Intérêts financiers bruts versés hors intérêts courus | -109,1 |
| Dividendes versés | -50,0 |
| TOTAL FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS | 916,3 |

6.17 Autres passifs financiers non courants

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Dépôts et cautionnements reçus | 34.2 | 32.4 |
| Titres_capital non appelé, non versé | 53.1 | 78.0 |
| Autres dettes et produits constatés d'avance | 49.9 | 41.7 |
| Autres passifs financiers non courants | 137.2 | 152.1 |

6.18 Dérivés

6.18.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

| | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|
| Pôle consolidé hors filiales ESH position nette | -257.3 | -370.9 |
| <i>Dérivés actifs</i> | 5.5 | 4.1 |
| <i>Dérivés passifs</i> | 262.8 | 375.0 |
| Pôle filiales ESH position nette des opérations | 0.0 | 0.0 |
| <i>Dérivés actifs</i> | 367.5 | 554.1 |
| <i>Dérivés passifs</i> | 367.5 | 554.1 |
| Groupe consolidé position nette | -257.3 | -370.8 |
| <i>Dérivés actifs</i> | 373.0 | 558.2 |
| <i>Dérivés passifs</i> | 630.3 | 929.0 |

6.18.2 Tableau de couvertures de taux

| Type | Notionnel initial | Notionnel courant | Valorisation des couvertures |
|--------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|
| CAP | 72.8 | 4.0 | 0.2 |
| Livret A | 193.0 | 193.0 | -16.7 |
| SWAP | 2 239.9 | 1 386.2 | -240.8 |
| TOTAL couvertures | 2 505.7 | 1 583.2 | -257.3 |

6.18.3 Variation de la juste valeur des instruments dérivés actifs et passifs

| | Var JV 2021 par capitaux propres | Var JV 2021 par résultat | 2021 | 2020 |
|--|--|-----------------------------|--------------|--------------|
| Swap de taux qualifiés de couverture (1) | 108.7 | | 108.7 | -22.9 |
| Swap de taux non qualifiés de couverture | | 4.8 | 4.8 | 0.0 |
| Total Instruments financiers | 108.7 | 4.8 | 113.5 | -22.9 |

(1) Hors parts Adoma et FLI (mises en équivalence), hors impôt différés et hors recyclage des dérivés restructurés

6.18.4 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

| | <1 an | 1 à 5 ans | >5 ans | 2021 | 2020 |
|---|-------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre | | | | | |
| Swaps payeurs taux fixes | 48.1 | 344.5 | 993.6 | 1 386.2 | 1 473.4 |
| Options de taux | 0.4 | 3.6 | | 4.0 | 4.4 |
| Swaps variables contre taux variable | 0.0 | 103.0 | 90.0 | 193.0 | 193.0 |
| Total | 48.5 | 451.1 | 1 083.6 | 1 583.2 | 1 670.8 |
| Portefeuille Dérivés à effet différé | | | | | |
| Swaps payeurs taux fixes | | | | 0.0 | 0.0 |
| Total | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL | 48.5 | 451.1 | 1 083.6 | 1 583.2 | 1 670.8 |

Relations de couverture relevant de l'amendement "Réforme des taux d'intérêt de référence" 31.12.2021

| | Actif | Passif | Montant notionnel | Variation de juste valeur utilisée pour calculer l'inefficacité |
|---|------------|--------------|----------------------|--|
| <i>(en millions d'euros)</i> | | | | |
| Instruments de taux | | | | |
| Instruments de change | | | | |
| Instruments sur action | | | | |
| Autres instruments | | | | |
| Couverture de juste valeur | | | | |
| Instruments de taux | 5,5 | 271,1 | 1 583,2 | 113,5 |
| Instruments de change | | | | |
| Instruments sur action | | | | |
| Autres instruments | | | | |
| Couverture de flux de trésorerie | 5,5 | 271,1 | 1 583,2 | 113,5 |
| Couverture des investissements nets en devises | | | | |
| Total des instruments financiers dérivés de couverture | 5,5 | 271,1 | 1 583,2 | 113,5 |

6.18.5 Analyse de la dette après affectation des couvertures

| | Classification de la dette | | 2021 |
|---|----------------------------|----------------|----------------|
| | Taux fixe | Taux variable | |
| Emprunts (hors IFRS 5) | 3 263.9 | 1 750.1 | 5 014.0 |
| Dettes sans intérêts | 256.7 | | 256.7 |
| Crédit-bail | 17.7 | | 17.7 |
| Frais d'emprunts activés | -8.8 | | -8.8 |
| Dettes locatives | 94.4 | | 94.4 |
| Convention de trésorerie Groupe_position créditrice | | 256.4 | 256.4 |
| Banque_(découverts) | | 91.0 | 91.0 |
| TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION DES COUVERTURES | 3 624.0 | 2 097.5 | 5 721.4 |
| Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts) | 1 226.3 | -1 226.3 | 0.0 |
| Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts) | 163.0 | -163.0 | 0.0 |
| TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES | 5 013.3 | 708.2 | 5 721.4 |
| Dépôts à terme et autres placements | 496.0 | 0.0 | 496.0 |
| Convention de trésorerie Groupe_position débitrice | | 217.3 | 217.3 |
| Banques | | 290.3 | 290.3 |
| TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE | 496.0 | 507.6 | 1 003.6 |
| TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES | 4 517.3 | 200.6 | 4 717.9 |

Comptabilisation des actifs et passifs financiers

| | Note | Classification | Valeur comptable | Juste valeur |
|---|-------------|---|------------------|----------------|
| Actifs financiers non courants | 6.3 | Juste valeur par résultat (1) | 926.6 | 926.6 |
| | | Juste valeur capitaux propres non recyclables (2) | 0.8 | 0.8 |
| Autres actifs financiers non courants | 6.4 | Coût amorti | 131.1 | 131.1 |
| Instruments dérivés non courants | 6.18 | Couverture de flux de trésorerie (3) | 5.5 | 5.5 |
| Autres créances | 6.7 à 6.9 | Coût amorti | 646.4 | 646.4 |
| Actifs financiers courants | 6.7 à 6.9 | Juste valeur par résultat | 127.5 | 127.5 |
| Autres actifs financiers courants | 6.11 | Coût amorti | 0.1 | 0.1 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 6.12 | Juste valeur par résultat / coût amorti | 1 003.6 | 1 003.6 |
| TOTAL ACTIFS FINANCIERS | | | 2 841.6 | 2 841.6 |
| Dettes financières non courantes | 6.16 | Coût amorti | 4 680.8 | 4 680.8 |
| Autres passifs financiers non courants | 6.17 | Coût amorti | 137.2 | 137.2 |
| Instruments dérivés non courants Groupe (3) | 6.18 | Couverture de flux de trésorerie | 262.8 | 262.8 |
| Dettes financières courantes | 6.16 | Coût amorti | 1 040.6 | 1 040.6 |
| Autres passifs | 6.19 à 6.21 | Coût amorti | 511.4 | 511.4 |
| TOTAL PASSIFS FINANCIERS | | | 6 632.8 | 6 632.8 |

(1) dont Titres de participation non consolidés de 913.5 M€, Réévaluation des titres IFRS 9 pour 13.1 M€

(2) dont Titres de participation non consolidés de 0.8 M€ en valeur nette

(3) hors opérations de couverture réalisées en mandat pour le compte du Pôle filiales ESH

6.18.6 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les critères de hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers ont été définis en note 3.7. Ils se synthétisent en :

- Niveau 1 : Cotation sur un marché actif
- Niveau 2 : Valorisation utilisant des données observables
- Niveau 3 : Valorisation utilisant des données non observables

| | 2021 | | | 2020 | | |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 | Niveau 1 | Niveau 2 | Niveau 3 |
| Bilan Actif | | | | | | |
| Titres disponibles à la vente | | | 927.4 | | | 802.6 |
| Instruments dérivés | | 373.0 | | | 558.2 | |
| Autres actifs financiers courants | 127.5 | | | 127.1 | | |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | 0.0 | | | 0.0 | | |
| Bilan Passif | | | | | | |
| Instruments dérivés | | 630.3 | | | 929.0 | |

6.19 Dettes fournisseurs

DETTES FOURNISSEURS

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Dettes fournisseurs | 3.2 | 8.8 |
| Dettes fournisseurs - Factures non parvenues | 61.1 | 51.2 |
| Clients - avances et acomptes reçus | 23.2 | 25.0 |
| TOTAL DETTES FOURNISSEURS | 87.4 | 85.0 |

6.20 Dettes d'impôts

| | 2021 | 2020 |
|-----------------|------------|------------|
| Dettes d'impôts | 6.1 | 1.8 |
| TOTAL | 6.1 | 1.8 |

6.21 Dettes diverses

DETTES DIVERSES

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Dettes fiscales et sociales | 77.8 | 67.3 |
| Dettes fournisseurs d'immobilisations | 230.3 | 103.9 |
| Crediteurs divers | 71.3 | 72.6 |
| Produits constatés d'avance | 38.4 | 38.1 |
| TOTAL | 417.8 | 281.9 |

6.22 Autres produits des activités opérationnelles

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Autres produits des activités opérationnelles | 6.2 | 26.2 |
| Reprise de provisions sur créances | 4.0 | 3.9 |
| Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL | 10.2 | 30.1 |

6.23 Autres charges des activités opérationnelles

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Redevances pour concessions, brevets | -1.3 | -1.7 |
| Autres charges des activités opérationnelles | -5.9 | -4.7 |
| Dotation aux provisions sur créances | -8.4 | -5.1 |
| Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL | -15.6 | -11.5 |

6.24 Coût de l'endettement brut

| | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|
| Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit | -111.9 | -113.6 |
| Intérêts des dettes de location nettes | -0.1 | -1.7 |
| Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels | -6.1 | -6.4 |
| Recyclage des dérivés restructurés en résultat | 2.4 | 2.6 |
| Autres charges endettement brut | 0.1 | 3.5 |
| TOTAL | -115.6 | -115.6 |

6.25 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

| | 2021 | 2020 |
|--|-------------|-------------|
| Revenus sur VMP de moins de 3 mois | 6.6 | 7.3 |
| Plus et moins values sur cession de VMP | 0.0 | 0.0 |
| Charges financières sur convention de trésorerie | -2.8 | -2.4 |
| Produits financiers sur convention de trésorerie | 21.2 | 11.0 |
| Dividendes reçus et quote part positive sur sociétés en participation | 5.5 | 5.2 |
| Variation juste valeur des actifs financiers courants et équivalents de trésorerie | 0.4 | -4.4 |
| Plus-value de cession sur instruments de capitaux propres | 13.0 | 0.0 |
| TOTAL | 43.9 | 16.7 |

6.26 Charges d'impôts

| | 2021 | 2020 |
|---------------------------|--------------|--------------|
| Impôt sur les bénéfiques | -54.0 | -27.0 |
| Impôt différés / résultat | 4.1 | -11.1 |
| TOTAL | -49.9 | -38.1 |

Preuve d'impôt

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Résultat net | 151.5 | 133.3 |
| Impôt exigible | -54.0 | -27.0 |
| Impôt différé | 4.1 | -11.1 |
| Résultat avant impôt | 201.4 | 171.3 |
| Quote part de résultat des MEE | 14.0 | 24.7 |
| Résultat avant impôt et MEE | 187.4 | 146.7 |
| Is théorique (1) | -53.2 | -47.0 |
| Différences permanentes non déductibles | 3.2 | 9.2 |
| Report variable | 0.0 | 0.0 |
| Autres | 0.1 | -0.3 |
| Impôt réel | -49.9 | -38.1 |

(1) taux IS théorique 28.41% en 2021

6.27 Part des mises en équivalence

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Résultat des sociétés mises en équivalence | 14.0 | 24.7 |
| Reprises des écarts d'acquisition négatif des MEE | | |
| TOTAL | 14.0 | 24.7 |

7. Autres éléments d'information

7.1 Engagements hors bilan

| | 2021 | 2020 |
|---|----------------|----------------|
| Engagements donnés | 2 576.8 | 2 042.8 |
| Avals et cautions donnés | 345.7 | 345.0 |
| Titres donnés en nantissement de dettes | 0.0 | 0.0 |
| Engagements pour acquisition VEFA | 1 839.8 | 1 313.3 |
| Sûretés réelles et promesses hypothécaires | 322.7 | 310.6 |
| Autres engagements donnés | 68.6 | 73.8 |
| Engagements reçus | 377.1 | 379.8 |
| Avals et cautions reçus | 153.0 | 157.1 |
| Contrat de financement | 220.0 | 220.0 |
| Cautions bancaires sur marché de construction | 4.1 | 2.6 |

7.2 Informations relatives aux contrats de location

7.2.1 Contrats de locations simples et financement (côté bailleur)

Typologie des baux

| <i>Catégorie de locataires</i> | <i>Conditions d'options de renouvellement ou d'achats</i> | <i>Clauses d'indexation</i> | <i>Terme</i> |
|---|---|-------------------------------------|--|
| Locaux d'habitation | Tacite reconduction ou proposition de renouvellement | Indice de révision des loyers (IRL) | de 3 à 6 ans |
| Bail de type Gendarmerie (mise en location par le Groupe) | Renouvellement de bail | Indice coût de la Construction | de 6 à 9 ans |
| Bail EDF | Renouvelable 1 fois par tacite reconduction | Indice coût de la Construction | 12 ans, renouvelable 6 ans |
| Bail Ecole Polytechnique (mise en location par le Groupe) | Non renouvelable | Indice de révision des loyers (IRL) | 29 ans |
| Bail de type Immobilier Public | Non renouvelable | Variable selon les baux | variable selon les baux (entre 25 et 35 ans) |

Loyers minimaux (1)

| <i>(En M€)</i> | 2021 | 2020 |
|-------------------------------|--------------|--------------|
| Perçus au titre de l'exercice | 131.4 | 128.5 |
| A recevoir à moins d'un an | 125.2 | 123.3 |
| A recevoir entre 1 et 5 ans | 402.4 | 423.6 |
| A recevoir à plus de 5 ans | 127.8 | 148.2 |
| TOTAL | 786.8 | 823.6 |

(1) Hors locaux d'habitation

7.2.2 Contrats de locations simples et financement (côté preneur)

Typologie des baux

| <i>Catégorie de locataires</i> | <i>Conditions d'options de renouvellement ou d'achats</i> | <i>Clauses d'indexation</i> | <i>Terme</i> |
|--|---|-----------------------------|--|
| Bail de type Gendarmerie (mise à disposition des locaux au Groupe par les collectivités) | Non renouvelable | Non applicable | variable (au maximum 99 ans) |
| Bail Ecole Polytechnique (mise à disposition des locaux au Groupe par l'Etat) | Non renouvelable | Non applicable | 29 ans |
| Bail de type Immobilier Public | Non renouvelable | Variable selon les baux | variable selon les baux (entre 25 et 35 ans) |

Valeur comptable nette des immeubles

| | 2021 | 2020 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Bail type Gendarmerie | 553.4 | 570.5 |
| Bail Ecole Polytechnique | 23.0 | 24.6 |
| Bail Immobilier Public | 102.6 | 102.9 |
| Total | 679.0 | 698.0 |

7.3 Engagement envers le personnel

7.3.1 Au titre des Indemnités de départ en retraite (IDR)

Variation de la dette actuarielle

| | 2021 | 2020 |
|---|-------------|-------------|
| Dette actuarielle à l'ouverture | 38.3 | 32.2 |
| Coûts des services rendus de l'exercice | 4.6 | 3.5 |
| Coût financier de l'exercice | 0.1 | 0.2 |
| Prestations versées | -1.7 | -1.0 |
| Gains/pertes actuariels de l'exercice | -0.9 | 3.5 |
| Effets des variations de périmètre & autres | 0.1 | 0.0 |
| Dette actuarielle à la clôture | 40.5 | 38.3 |

Détail de la charge comptabilisée au résultat

| | 2021 | 2020 |
|---|------------|------------|
| Coûts des services rendus de l'exercice | 4.6 | 3.5 |
| Coût financier de l'exercice | 0.1 | 0.2 |
| TOTAL | 4.8 | 3.7 |

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 0,87% à la clôture 2021.

Calcul de sensibilité de l'engagement, à une variation des paramètres d'actualisation de 1% :

| Paramètres | Variation Engagement | | | |
|------------------------|----------------------|------|------------|---------------|
| | +/- 1% | IDR | écart (M€) | écart (en %) |
| Taux actualisation | -1 | 45.3 | -4.8 | -10.5% |
| Taux actualisation | 1 | 35.4 | 5.1 | 14.4% |
| Taux de rotation | -1 | 42.1 | -1.6 | -3.8% |
| Taux de rotation | 1 | 35.3 | 5.2 | 14.7% |
| Taux de revalorisation | -1 | 35.4 | 5.1 | 14.4% |
| Taux de revalorisation | 1 | 46.0 | -5.5 | -11.9% |

7.3.2 Au titre des médailles du travail

Le Groupe évalue et comptabilise les engagements à long terme des médailles du travail selon des hypothèses comparables à celles des engagements de retraite. Le montant des engagements est comptabilisé au bilan pour 3,7 M€ au 31 décembre 2021 (cf. 6.15 Provisions non courantes et courantes).

7.4 Effectifs du groupe à la clôture

| | 2021 | 2020 |
|--------------|--------------|--------------|
| Cadres | 924 | 879 |
| Non cadres | 1 036 | 969 |
| TOTAL | 1 960 | 1 848 |

7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

| | 2021 | 2020 |
|--|------------|------------|
| Mazars | 0.2 | 0.3 |
| PricewaterhouseCoopers Audit | 0.2 | 0.2 |
| Autres cabinets | | |
| Missions légales | 0.4 | 0.5 |
| Mazars | | |
| PricewaterHouseCoopers Audit | | |
| Autres cabinets | | |
| Services autres que la certification des comptes | 0.0 | 0.0 |
| TOTAL | 0.4 | 0.5 |

7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants

La CDC, maison mère de CDC Habitat est assimilée à la notion « d'entités liées à une autorité publique » au sens de la norme IAS 24R. Par conséquent, l'exemption du §25 d'IAS 24 s'applique.

7.6.1 Relations avec la société mère

Les relations avec la CDC portent essentiellement sur l'octroi de prêts bancaires à long terme réalisés à des conditions normales de marché, ainsi que de cautions données auprès de CDC Habitat ou de ses filiales.

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|
| Capital souscrit non appelé | 0.0 | 0.0 |
| Banques | 0.0 | 5.0 |
| Débiteurs divers hors exploitation | 380.3 | 750.3 |
| Emprunts Caisse des dépôts et Consignations | -12.8 | -15.8 |
| Résultat d'exploitation | 0.0 | 0.0 |
| Résultat financier | 0.0 | 0.0 |
| Avals et cautions donnés | -28.7 | -40.6 |
| Avals et cautions reçus | 93.1 | 96.9 |
| RELATIONS AVEC LA CDC BILAN (1) | 367.5 | 739.5 |
| RELATIONS AVEC LA CDC RESULTAT (2) | 0.0 | 0.0 |
| RELATIONS AVEC LA CDC ENGAGEMENT HORS BILAN (3) | 64.4 | 56.3 |

(1) "+actif / - passif", (2) "+produits / - charges", (3) "+ reçus / - donnés"

7.6.2 Relations avec les sociétés consolidées

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe, la mise à disposition de personnel et de moyens, ainsi que de cautions données aux filiales.

| | 2021 | 2020 |
|---|--------------|--------------|
| Créances rattachées a des participations | 3.3 | 3.7 |
| Convention de trésorerie Actif | 0.0 | 0.0 |
| Convention de trésorerie passif | 232.4 | 91.3 |
| Créances diverses | 7.1 | 11.4 |
| Autres passifs financiers non courant | 0.0 | 2.3 |
| Dettes diverses | 5.2 | 4.8 |
| Résultat d'exploitation | -12.5 | -11.3 |
| Résultat financier net sur convention de trésorerie | -0.1 | -0.3 |
| RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES BILAN (1) | 248.0 | 113.5 |
| RELATIONS AVEC LES SOCIETES CONSOLIDEES RESULTAT (2) | -12.6 | -11.6 |

(1) "+actif / -passif" ; (2) " + produits / - charges";

7.6.3 Relations avec les ESH

Elles portent principalement sur la convention de trésorerie Groupe et le portage des opérations de couverture de la dette financière.

| | 2021 | 2020 |
|--|--------------|----------------|
| Convention de trésorerie Groupe_Actif | 0.0 | 0.0 |
| convention de trésorerie Groupe_Passif | -31.3 | -39.2 |
| Résultat financier net sur convention de trésorerie | -0.1 | -0.1 |
| Instruments financiers dérivés_Actif | 367.5 | 554.1 |
| Instruments financiers dérivés_Passif | 367.5 | 554.1 |
| RELATIONS AVEC LES ESH BILAN (1) | 703.8 | 1 068.9 |
| RELATIONS AVEC LES ESH COMPTE DE RESULTAT (2) | -0.1 | -0.1 |

(1) "+actif / -passif" ; (2) " + produits / - charges";

7.6.4 Rémunération des dirigeants

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à 1,6 M€.

7.7 Evénements post clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats du groupe CDC HABITAT pour l'exercice 2021.