

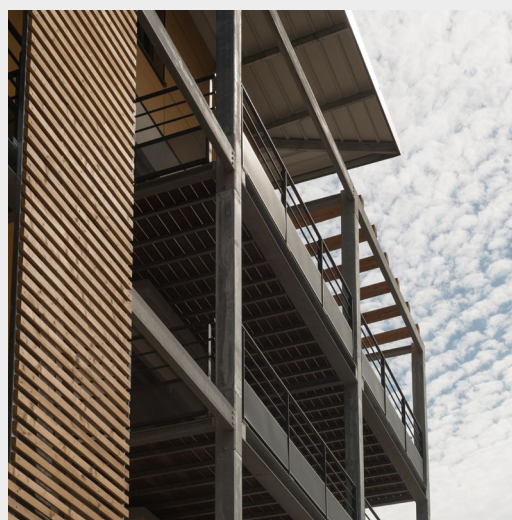
RAPPORT DE GESTION 2021

Sommaire



1. La présentation et l'administration de CDC Habitat	3
■ 1.1 La gouvernance de CDC Habitat	3
■ 1.2 Le commissariat aux comptes	5

2. Les éléments caractéristiques de l'activité de CDC Habitat en 2021	6
■ 2.1 La crise sanitaire liée à la COVID-19	6
■ 2.2 La rotation du parc	6
■ 2.3 La politique patrimoniale	7
■ 2.4 La gestion locative	7
■ 2.5 Les services aux clients	8
■ 2.6 Les ressources humaines	8
■ 2.7 Le diagnostic de performance extra-financière	10
■ 2.8 Le contrôle interne de l'information comptable et financière	10



3. Le volet financier	11
■ 3.1 L'évolution du périmètre du groupe CDC Habitat (filiales et participations)	11
■ 3.2 Les comptes de CDC Habitat	11
■ 3.3 Les autres informations	13
■ 3.4 Activités en matière de recherche et développement	19
■ 3.5 Les événements postérieurs à la clôture	19
■ 3.6 Les perspectives 2022	19

1. LA PRÉSENTATION ET L'ADMINISTRATION DE CDC HABITAT

CDC Habitat est une société anonyme d'économie mixte détenue à 99,99 % par la Caisse des Dépôts et Consignations, gouvernée par un Directoire et un Conseil de Surveillance.

CDC Habitat est immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 470 801 168. Son capital social s'élève à 2 163 301 600 €.

Au 31 décembre 2021, CDC Habitat détient 37 filiales (cf. § « volet financier »), et est membre de 14 GIE. Par ailleurs, elle détient directement ou indirectement des participations minoritaires inférieures ou égales à 50 % dans 31 sociétés dont 30 non consolidées.

1.1 La gouvernance de CDC Habitat

1.1.1 Le Directoire

La direction de la Société est assurée par un directoire dont les membres (deux à cinq) sont nommés par le Conseil de Surveillance pour une durée de six ans, période à l'issue de laquelle le Directoire est entièrement renouvelé.

Il est rappelé que suite à la démission avec effet au 16 décembre 2020 de Monsieur André YCHE, Monsieur Yves CHAZELLE et de Monsieur Vincent MAHE de leurs fonctions de membres du Directoire, le Conseil de Surveillance de CDC Habitat réuni le même jour :

- a nommé Madame Anne-Sophie GRAVE, Monsieur Vincent MAHE et Monsieur Clément LECUIVRE, en qualité de membres du Directoire de CDC Habitat jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires appelée en 2026 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- a désigné Madame Anne-Sophie GRAVE en qualité de présidente du Directoire de CDC Habitat ;
- a désigné Monsieur Vincent MAHE en qualité de directeur général de CDC Habitat ;

- a autorisé les membres du Directoire à répartir entre eux les tâches de direction de la façon suivante :

- Madame Anne-Sophie GRAVE fixe les orientations stratégiques de la Société en toute matière, dans le respect des règles de gouvernance. Dans le respect de ces mêmes règles, elle peut prendre des décisions et représenter la Société en toute matière. Elle assure la supervision du réseau de CDC Habitat dans les territoires et des relations avec le réseau d'organismes de logements sociaux partenaires de CDC Habitat. L'audit lui est rattaché.
- Monsieur Vincent MAHE est en charge :
 - des investissements (acquisitions, constructions et rénovations, y compris les grands projets et les actions en faveur des territoires) ;
 - des ventes et de la gestion incluant la gestion locative, le patrimoine, la commercialisation et les services aux clients ;
 - du pôle gestion d'actifs dépendant d'AMPERE Gestion
 - des fonctions support suivantes : ressources humaines, juridique, achats et moyens généraux, systèmes d'information, communication.
- Monsieur Clément LECUIVRE est en charge :
 - des finances, de la comptabilité (y compris la fiscalité) et du contrôle de gestion ;
 - de la gestion des participations de la Société ;
 - de la responsabilité sociale et environnementale ;
 - de la conformité, de la performance et du contrôle général, de la déontologie professionnelle et des procédures de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme.

Cette répartition des tâches de direction a été confirmée par le Directoire lors de sa séance du 16 décembre 2020.

En conséquence, depuis cette date (aucun mouvement n'étant intervenu au cours de l'année 2021), le Directoire de CDC Habitat se compose de trois membres :

- Madame Anne-Sophie GRAVE, présidente du Directoire ;
- Monsieur Vincent MAHE, directeur général ;
- Monsieur Clément LECUIVRE, directeur général adjoint en charge des Finances et des Participations du groupe CDC Habitat.

■ 1.1.2 Le Conseil de Surveillance

Le contrôle de la gestion de la Société par le Directoire est assuré par un Conseil de Surveillance (CS) dont les membres (neuf à dix-huit) sont nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire (AGO) des actionnaires pour une durée de six ans.

L'AGO du 02 mai 2016 a nommé 15 membres du Conseil de Surveillance pour une durée de 6 ans soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021. Compte-tenu des mouvements intervenus depuis le 02 mai 2016 et notamment le 16 décembre 2020 avec :

- la démission à compter de cette date de leurs mandats de membres du Conseil de Surveillance de Monsieur Eric LOMBARD, Monsieur Marc ABADIE et de Monsieur Paul PENY ;
- la nomination le même jour par l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires de Monsieur André YCHE et de Monsieur Bernard SPITZ en qualité de membres du Conseil de Surveillance de CDC Habitat jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2026 à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025 ;
- la cooptation le 16 décembre 2020 par le Conseil de Surveillance de
 - Monsieur Olivier SICHEL, en remplacement de Monsieur Eric LOMBARD ;
 - Monsieur Antoine SAINTOYANT, en remplacement de Monsieur Marc ABADIE ;

en qualité de membres du Conseil de Surveillance de CDC Habitat pour la durée restant à courir du mandat de leurs prédécesseurs soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, la cooptation de Monsieur Olivier SICHEL et celle de Monsieur Antoine SAINTOYANT ayant été ratifiées par l'Assemblée Générale Ordinaire de CDC Habitat le 20 mai 2021 ;

- la désignation le 16 décembre 2020 par le Conseil de Surveillance, de Monsieur André YCHE en qualité de président du Conseil de Surveillance de CDC Habitat pour la durée de son mandat de membre du Conseil de Surveillance.

Le Conseil de Surveillance de CDC Habitat se composait à fin 2020, de 15 membres désignés par l'AGO.

Au cours de l'année 2021, plusieurs mouvements sont intervenus au sein du Conseil de Surveillance de CDC Habitat :

- la cooptation le 31 mars 2021 par le Conseil de Surveillance de Madame Clothilde LAUZERAL en remplacement de Madame Marianne LAURENT, démissionnaire avec effet au 15 février 2021, et la ratification de la désignation de Madame Clothilde LAUZERAL en qualité de membre du Conseil de Surveillance par l'AGO du 20 mai 2021 pour la durée du mandat restant à courir de Madame Marianne LAURENT, soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de CDC Habitat de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- la cooptation le 25 juin 2021 par le Conseil de Surveillance de Madame Bérénice BOUCULAT en remplacement de Madame Clothilde LAUZERAL, démissionnaire avec effet au 25 juin 2021, la désignation de Madame Bérénice BOUCULAT en qualité de membre du Conseil de Surveillance pour la durée du mandat restant à courir de Madame Clothilde LAUZERAL, soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de CDC Habitat de l'exercice clos le 31 décembre 2021, devant être ratifiée par ladite AGO ;
- la désignation effectuée par le directeur général de la Caisse des Dépôts et Consignations avec effet au 23 septembre 2021 de Madame Marion CABROL en qualité de représentante permanente de la Caisse des Dépôts et Consignations au sein du Conseil de Surveillance de CDC Habitat en remplacement de Madame Carole ABBEY.

Par conséquent, le Conseil de Surveillance de CDC Habitat se compose à fin 2021 de 15 membres désignés par l'AGO :

- Monsieur André YCHE (nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance par l'AGO du 16 décembre 2020 et désignation en qualité de président du Conseil de Surveillance par ledit Conseil le même jour) ;
- Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND (nomination en qualité de membre du Conseil de Surveillance par l'AGO du 02 mai 2016 et désignation en qualité de vice-président du Conseil de Surveillance par le Conseil du même jour, personnalité qualifiée ;
- Monsieur Olivier SICHEL (cooptation par le Conseil de Surveillance du 16 décembre 2020 et ratification par l'AGO du 20 mai 2021) ;
- Caisse des Dépôts et Consignations (AGO du 02 mai 2016) représentée par Madame Marion CABROL (personne physique désignée par lettre du directeur général de la CDC en date du 20 septembre 2021) ;

- Madame Bérénice BOUCULAT (cooptation par le Conseil de Surveillance du 25 juin 2021 et ratification à intervenir lors de la prochaine AGO ;
- Madame Sophie FERRACCI (cooptation par le Conseil de Surveillance du 11 décembre 2018 et ratification par l'AGO du 17 mai 2019) ;
- Madame Sarah LACOCHE (cooptation par le Conseil de Surveillance du 31 mars 2020 et ratification par l'AGO du 13 mai 2020) ;
- Madame Gisèle ROSSAT-MIGNOD (cooptation par le Conseil de Surveillance du 11 décembre 2018 et ratification par l'AGO du 17 mai 2019) ;
- Monsieur Antoine SAINTOYANT (cooptation par le Conseil de Surveillance du 16 décembre 2020 et ratification par l'AGO du 20 mai 2021) ;
- Monsieur Bernard SPITZ (AGO du 16 décembre 2020) ;
- Monsieur Jérôme BEDIER (AGO du 02 mai 2016), personnalité qualifiée ;
- Monsieur Bernard BOUCAULT (AGO du 02 mai 2016), personnalité qualifiée ;
- Monsieur Henri GUILLAUME (AGO du 02 mai 2016), personnalité qualifiée ;
- Monsieur Patrick MARTIN (AGO du 28 juin 2019), personnalité qualifiée ;
- Madame Perrine VIDALENCHE (AGO du 02 mai 2016), personnalité qualifiée.

Il est rappelé que depuis début 2015, deux représentants élus des locataires du parc conventionné de la Société siègent au Conseil de Surveillance. Les dernières élections sont intervenues le 20 novembre 2018 pour des mandats d'une durée de 4 ans. Compte-tenu des mouvements intervenus depuis ces élections, les 2 représentants des locataires ayant siégé en 2021 au Conseil de Surveillance de CDC Habitat sont :

- Monsieur Abdeslam KHATTAB de l'Association Force Ouvrière Consommateurs (AFOC) ;
- Madame Florence RENGGLÉ de la Confédération Nationale du Logement (CNL).

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi Rebsamen du 17 août 2015 faisant obligation aux sociétés qui comptent à la clôture de deux exercices consécutifs au moins 1 000 salariés sur le territoire national d'organiser la désignation de membres du Conseil de Surveillance représentant les salariés et suite à la modification décidée le 18 juillet 2017 par l'Assemblée Générale Extraordinaire des actionnaires de CDC Habitat de l'article 17 des statuts de la Société pour intégrer les conditions de désignation de membres du Conseil de Surveillance représentant les salariés, le Comité Social et Economique Central du groupe CDC Habitat mis en place le 10 juillet 2019 suite à la tenue des élections des représentants du personnel, a désigné le même jour :

- en qualité de membres du Conseil de Surveillance de CDC Habitat représentant les salariés, Madame Aude RUMEAU et Monsieur Frédéric VAN LOKHORST (avec voix délibérative) ;
- en qualité de représentant du Comité Social et Economique Central du groupe CDC Habitat au sein du Conseil de Surveillance, Monsieur Alain JAOUEN (avec voix consultative).

Il est précisé que conformément à la possibilité donnée par les dispositions de l'article 21 des statuts de CDC Habitat :

- l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2016 a décidé de nommer en qualité de censeur, Monsieur François LEMASSON ;
- l'Assemblée Générale Ordinaire du 16 décembre 2020 a décidé de nommer en qualité de censeur, Monsieur Jean-Louis FOUSSERET ;
- l'Assemblée Générale Ordinaire du 15 décembre 2021 a décidé de nommer en qualité de censeur, Monsieur Rémy WEBER.

Tous trois appelés à exercer un rôle de conseil et à siéger au sein du Conseil de Surveillance avec voix consultative jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021.

1.2 Le commissariat aux comptes

Le commissariat aux comptes de CDC Habitat est assuré par les cabinets :

- PricewaterhouseCOOPERS en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 13 mai 2020 et par Monsieur Patrice MOROT en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 ;
- MAZARS en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes titulaire renouvelé par l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 mai 2017 et par Madame Anne VEAUTE en qualité de deuxième Commissaire aux Comptes suppléant au titre d'un mandat de 6 ans venant à expiration à l'issue de l'AGO appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2022.

2. LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ DE CDC HABITAT EN 2021

2.1 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.

Pour CDC Habitat, les conséquences de cette pandémie et les mesures exceptionnelles mises en œuvre pour la juguler n'ont pas impacté de façon significative les opérations et les résultats de la société 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.

2.2 La rotation du parc

■ 2.2.1 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.

2.2.1.1 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 depuis 2014 ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 10 492 pour compte propre et 16 288 pour compte de tiers.

2.2.1.2 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 projets pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. A fin 2021, 21 611 OS ont été lancés depuis le démarrage du plan de relance, 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).

■ 2.2.2 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.

■ 2.2.3 Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette de frais sur ventes de 169,6 M€ (contre 106,5 M€ en 2020).

Hors promotion, 1 398 logements ont été vendus en 2021 (baisse de 575 logements par rapport à 2020), dont 775 cédés en bloc et 623 en lot.

Pour l'activité promotion, 8 ventes ont été signées générant une marge de 0,2 M€ en 2021.

■ 2.2.4 Autres mouvements

Les autres mouvements représentent une baisse du parc détenu de 14 logements, correspondant à des pertes de gestion pour 83 logements, des démolitions pour 62 logements et divers mouvements pour une hausse de 131 logements.

■ 2.2.5 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 transférera 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.

■ 2.2.6 Gestion des logements domaniaux du Ministère des Armées

Le 8 avril 2019, le ministère des Armées a publié un appel d'offre au titre du Contrat d'Externalisation de la Gestion de ses logements domaniaux, actuellement gérés par CDC Habitat dans le cadre d'un bail civil 2009 dont l'échéance a été reportée au 31 décembre 2022 par voie d'avenant.

Dans ce cadre, le groupement constitué entre CDC Habitat (mandataire), la Caisse des Dépôts et Consignations, EDF et Vinci Construction France pour assurer les missions de gestion locative et patrimoniale, d'entretien maintenance GER, de construction et rénovation des logements domaniaux mis en concession par le Ministère des Armées, a déposé une offre définitive le 8 juillet 2021, qui n'a pas été retenue. En conséquence, CDC Habitat n'assurera plus la gestion de ces logements à compter du 1^{er} janvier 2023.

2.3 La politique patrimoniale

■ 2.3.1 Les travaux

Les réalisations de travaux de réhabilitation et de renouvellement de composants ont représenté pour le parc CDC Habitat un investissement de 59,0 M€, en hausse de 15,0 M€ par rapport à l'exercice précédent qui avait été impacté par la crise sanitaire (retards et arrêts de chantiers).

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

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

Deux partenariats étaient actifs en 2021 :

- un partenariat « historique » avec EDF qui concernait les opérations réceptionnées jusqu'au 31 décembre 2021 ;
- un partenariat avec le groupe La Poste (filiale EDE) qui concernait aussi les opérations réceptionnées jusqu'au 31 décembre 2021.

En 2021, ce sont 3,7 TWh Cumac d'économie d'énergie qui ont été valorisés via les Conventions EDF et EDE La Poste. Pour CDC Habitat, les CEE ont représenté un montant de 1,7 M€ en 2021.

Sur la 4^{ème} période CEE (depuis 2018), 11,5 TWh Cumac ont été générés.

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

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

Le renouvellement de la convention EDF pour la valorisation des CEE du Groupe sur la période 2022-2025 a été signé

le 21 décembre 2021. Cette Convention permet au Groupe de poursuivre sereinement sa forte activité de rénovation énergétique soutenue par la valorisation des CEE.

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

Dans le cadre du partenariat signé avec CDC Biodiversité, le groupe CDC Habitat poursuit son engagement dans le programme Nature 2050, plan d'actions de long terme par lequel CDC Habitat soutient des projets (232 500 m² dont 30 000 m² en 2021 en compensation de l'artificialisation des sols liée aux programmes de logements) visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.

■ 2.3.3 Le plan d'adaptation au changement climatique

Les processus de dérèglements climatiques étant déjà engagés, il est important, aux côtés des actions d'atténuation (Plan Stratégique Énergétique), de mettre en place des actions d'adaptation.

CDC Habitat s'est engagé depuis 2020 dans le développement d'une stratégie d'adaptation aux changements climatiques afin de faire évoluer ses référentiels dans une perspective de résilience.

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'amélioration.

2.4 La gestion locative

■ 2.4.1 La maîtrise des fondamentaux

La vacance logement à charge moyenne à plus d'un mois passe de 7,52 % à fin 2020 à 8,77 % à fin 2021 (respectivement 7,88 % et 24,95 % pour le patrimoine de métropole et celui en outre-mer - 2672 logements Apavou). Elle est majoritairement constituée de la neutralisation de certains logements pour vente, travaux ou démolition (6,20 % respectivement 5,19 % et 24,39 %).

La vacance commerciale moyenne à plus d'un mois (hors vacance pour travaux, démolition et pour vente) s'établit à 2,57 % à fin 2021 (respectivement 2,69 % et 0,55 % pour le patrimoine de métropole et celui en outre-mer).

Le taux d'évolution des créances locataires passe à 1,23 % à fin 2021 (respectivement 0,43 % et 35,58 % pour le patrimoine de métropole et celui en outre-mer), contre 1,21 % en 2020.

■ 2.4.2 Les loyers

Les loyers du parc (non conventionné et conventionné) ont été augmentés de 0,66 % au 1^{er} janvier 2021 (base Indice de Révision des Loyers du 2^{ème} trimestre 2020).

Les loyers des logements PLI ont été augmentés de 0,20 % au 1^{er} juillet 2021 (base Indice de Révision des Loyers du 4^{ème} trimestre 2020).

2.5 Les services aux clients

■ 2.5.1 Satisfaction des locataires et qualité de service

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

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

Concernant le baromètre annuel de satisfaction clients, CDC Habitat s'est fixé pour objectif de maintenir un taux de satisfaction au-delà de 75 %. En 2021, le taux de satisfaction global de CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe) s'établit à 78,2 % contre 80,5 % en 2020.

■ 2.5.2 Relation clients et traitement des demandes

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

Le taux de contact du Centre de Contact Client qui reçoit les appels des locataires est de 81,4 % en 2021 contre 83,1 % en 2020 pour CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe).

■ 2.5.3 Digitalisation de la relation client

Le nouvel espace locataires, CDC Habitat et Moi, a été ouvert en janvier 2021. Il dispose de nombreuses nouvelles fonctionnalités destinées à favoriser l'autonomie du client dans ses différents parcours et la réactivité dans la relation avec son bailleur, grâce à une boîte de dialogue.

Le client a notamment la possibilité de suivre le statut de ses demandes à travers cinq étapes (signalée, prise en compte, en cours, traitée, clôturée) et peut lui-même décider de les clôturer, selon qu'il estime que sa demande a été traitée ou non. Autre nouveauté, le client peut demander à être rappelé par le Centre de Contact Client en cas de demande de changement de logement (système de « Webcallback » dédié au parcours résidentiel).

La transformation digitale se poursuivra en 2022 avec la possibilité de prendre rendez-vous en ligne pour les visites de logement et les états des lieux, et un « Chatbot » (assistant virtuel en ligne) sera mis en place en complément de la foire aux questions déjà riche de plus de 120 questions-réponses.

■ 2.5.4 Commercialisation des logements locatifs

Le logiciel de gestion de la relation client (CRM Ms Dynamics) permet de personnaliser les annonces des logements en vente ou en location et de les publier sur les portails immobiliers. Ces annonces génèrent ainsi des contacts téléphoniques ou des opportunités directement enregistrées dans le CRM, après la saisie du formulaire présent sur l'annonce par un prospect.

Le CRM permet également de rapprocher les souhaits des prospects qualifiés (ou clients, dans le cadre du parcours résidentiel) avec les logements disponibles sur l'ensemble du territoire. Ces prospects qualifiés disposent ensuite d'une plateforme digitale (Mon Espace Location) pour constituer leur dossier de candidature et signer leur bail en ligne.

Ce processus est soutenu par une Plateforme d'Appui Commerciale (la PAC), centre de contacts à distance, composée de Négociateurs Immobiliers Centraux (les NICE) et située au siège du Groupe, à Paris.

2.6 Les ressources humaines

■ 2.6.1 La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2021 s'établissent à 1 790 (CDI & CDD hors mandataires sociaux) contre 1 681 au 31 décembre 2020.

Les effectifs inscrits en CDI progressent de 3,97 % par rapport aux effectifs inscrits à fin 2020 (1 545 au 31/12/2021 contre 1 486 au 31/12/2020).

L'ensemble des mesures salariales issues des négociations annuelles obligatoires ont permis de faire progresser les rémunérations de plus de 2 % :

- 0,37 % au titre de la GPA (Garantie du Pouvoir d'Achat) ;
- 1,60 % au titre des augmentations individuelles et promotionnelles ;
- 0,02 % au titre du rattrapage des rémunérations des Cadres au niveau du PASS ;
- 0,09 % au titre du rattrapage des rémunérations entre les femmes et les hommes.

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

■ 2.6.2 Prime exceptionnelle de pouvoir d'achat

En octobre 2021, le dispositif de prime exceptionnelle de pouvoir d'achat a été reconduit. Cette prime a été attribuée à l'ensemble des collaborateurs (hors cadres dirigeants) présents selon les modalités suivantes : 500 € pour les collaborateurs dont la rémunération à temps complet était inférieure à 3 SMIC, et 600 € pour les personnels de proximité. Cette prime été versée au prorata du temps de travail effectif. L'enveloppe globale distribuée s'est élevée à plus de 0,67 M€.

■ 2.6.3 L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2021 au titre de l'exercice 2020 s'est élevé à 2,95 M€, celui de la participation à 3,64 M€.

Le gain moyen perçu par salarié en 2021 au titre des résultats 2020 a représenté 3 797 €, intéressement et participation confondus (avant abondement prévu, pour l'intéressement, dans le cadre du Plan Epargne Groupe et du Plan Epargne pour la Retraite Collectif Groupe et pour la participation, dans le cadre du Plan Epargne pour la Retraite Collectif Groupe).

■ 2.6.4 Dialogue social

Au-delà de la complexité engendrée par l'instauration de relations sociales à distance, les négociations d'accords ont pu se poursuivre tant au sein de l'UES CDC Habitat qu'au sein du Groupe. Cinq 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.

■ 2.6.5 Innovations et Transformations

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

- l'accompagnement du Projet de réorganisation sur l'évolution des agences des réseaux CDC Habitat et CDC Habitat social ainsi que l'organisation de la gestion des charges et du contentieux présent dans le cadre d'un dialogue social renouvelé (co-construction avec les collaborateurs, accompagnement au changement renforcé, conception et déploiement d'un plan de formation dédié) ;

- la mise en place d'un nouveau système d'information RH intégrant le quatrième et dernier module sur la formation ainsi que l'accélération de la digitalisation de la formation avec le déploiement de nouvelles modalités pédagogiques (classes virtuelles, webinaires...) ;

- la refonte de notre cartographie des emplois repères au sein du Groupe afin de prendre en compte l'évolution des métiers et des compétences dans le cadre de la GPEC ;

- la campagne de revue des talents qui s'est déroulée de septembre 2021 à janvier 2022 concernait 203 cadres occupant des postes à responsabilité (membres des comités de direction et directeurs d'agence) au sein de l'UES CDC Habitat ;

- la campagne de revue des carrières qui s'est déroulée de mars à juin 2021 concernait 1 212 cadres au sein de l'UES CDC Habitat ;

- la mise en place de comité de mobilité rassemblant les responsables des ressources humaines de métropole (UES et ADOMA) pour accélérer la mobilité intra groupe CDC Habitat. Au cours de ces comités sont examinés les opportunités de mobilité et les postes clés à pourvoir.

■ 2.6.7 Politique Emploi Jeunes

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

Ce déploiement a été organisé sur quatre axes :

- définir une politique commune et harmonisée de l'emploi jeunes sur le périmètre de l'UES CDC Habitat ;
- former les tuteurs, accompagner l'accueil des alternants et stagiaires « nouveaux entrants » :
 - accompagner les tuteurs par une formation dédiée au rôle de la fonction tutorale tout au long de l'alternance ou du stage ;
 - proposer aux tuteurs une sensibilisation / formation à l'accueil des alternants à distance ;
 - organiser l'accueil à distance de ces jeunes afin de renforcer notre marque employeur.
- identifier et sélectionner les écoles et universités cibles pour créer des partenariats spécifiques, notamment sur les métiers en tension ;
- renforcer la marque employeur CDC Habitat auprès des publics cibles :

- création de pages entreprise sur les sites dédiés (« Welcome to the Jungle ») et diversification de notre sourcing afin de faire face aux enjeux de recrutement ;
- nouvel Espace Carrière plus attractif sur notre site internet et déclinaison de notre communication employeur sur les réseaux sociaux.

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

2.7 Le diagnostic de performance extra-financière

Les informations relatives aux éléments relevant du diagnostic de performance extra-financière de l'entreprise sont indiquées dans le rapport joint en annexe.

2.8 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

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

2.8.1 Environnement de contrôle interne

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

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

2.8.2 Acteurs

Le rôle de la gouvernance

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

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

Il se décline sur une approche à plusieurs niveaux :

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

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

Le Comité des Risques Interne

Il est composé de cinq membres (directeur général adjoint en charge des Finances et des Participations, directeur de la Performance, l'Organisation et du Contrôle Général, directeur du Réseau, directeur de l'Audit Groupe, directeur Juridique Groupe) se réunissant semestriellement pour examiner principalement :

- la mise à jour des cartographies des risques de chaque pôle du Groupe (CDC Habitat, CDC Habitat social et Adoma et SIDOM) ainsi que leur version consolidée ;
- la mise à jour de la base incidents (déclarés au fil de l'eau par les entités en application d'une procédure Groupe spécifique) et le suivi des plans d'action correspondants ;
- le reporting des risques opérationnels et financiers.

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

L'autocontrôle des filières métiers

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

L'audit interne groupe

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

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

3. LE VOLET FINANCIER

3.1 L'évolution du périmètre du groupe CDC Habitat (filiales et participations)

3.1.1 Les opérations d'acquisition, de création et de fusion

- 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 %) ;
- fusion de 4 SCI sur les 42 apportées par la CDC en 2019 (27 fusionnées en 2020), soit une annulation de la valeur comptable des titres de 0,8 M€.

Ces mouvements sont détaillés au chapitre 3.3.2 ci-après.

3.1.2 Les cessions

Les titres RIVP ont été cédés en 2021 pour un prix de vente de 53 M€ et une plus-value de 22,3 M€ dans les comptes sociaux.

Les titres de la SCI Hestia ont été cédés à la SAS Hestia en juillet 2021 à leur valeur nominale (999 €).

3.1.3 Les dissolutions

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

3.1.4 Évolution 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€ 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 17 février 2022.

3.2 Les comptes de CDC Habitat

3.2.1 Les comptes

Depuis 2012, le groupe CDC Habitat établit des comptes consolidés IFRS en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002. Les comptes consolidés sont présentés au paragraphe 3.3.4.

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

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

L'année 2021 s'est soldée par un bénéfice de 131,2 M€. 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€.

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

Exercices	Années de paiement	Dividende par action
2018	2019	0,00 €
2019	2020	0,00 €
2020	2021	0,00 €

Nota : le tableau des résultats des 5 derniers exercices est annexé

3.2.2 Les changements de méthode comptable

Néant

■ 3.2.3 La situation d’endettement de CDC Habitat

L’endettement brut du pôle consolidé est en hausse de 676 M€ (nouveaux financements 840 M€ contre 164 M€ au titre des remboursements).

A fin 2021, le ratio de dettes brutes sur capitaux propres de CDC Habitat atteint 153 % (135 % à fin 2020).

La situation d’endettement doit également s’analyser au regard des actifs immobilisés porteurs d’une valeur économique

avérée et traduite par les niveaux de plus-values de cessions générées depuis plusieurs années (nota : en 2021, les prix de vente des immeubles cédés de CDC Habitat s’élèvent à 253 M€ pour une valeur nette comptable de 72 M€ et des frais inhérents à la cession de 11 M€).

Le ratio de dettes brutes sur actifs immobilisés de CDC Habitat est en baisse (76 % contre 79 % en 2020).

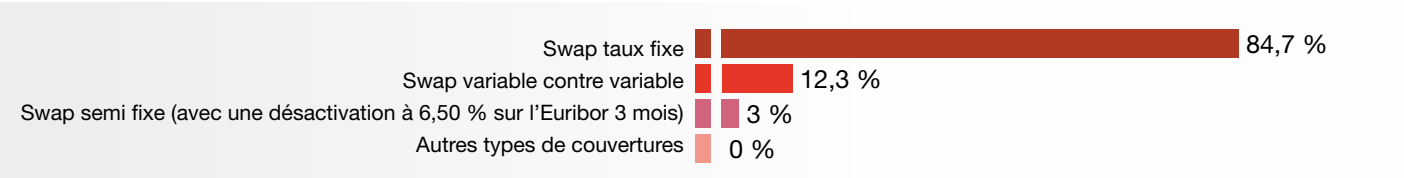
■ 3.2.4 La politique de couverture des risques financiers

La gestion du risque de taux est encadrée par deux documents de doctrine («La politique Groupe des risques financiers» et «La politique de gestion de la trésorerie et des couvertures de taux») établis en lien avec la Direction des Risques et du Contrôle Interne de la CDC et entérinés par le Comité d’Audit et le Conseil de Surveillance de CDC Habitat.

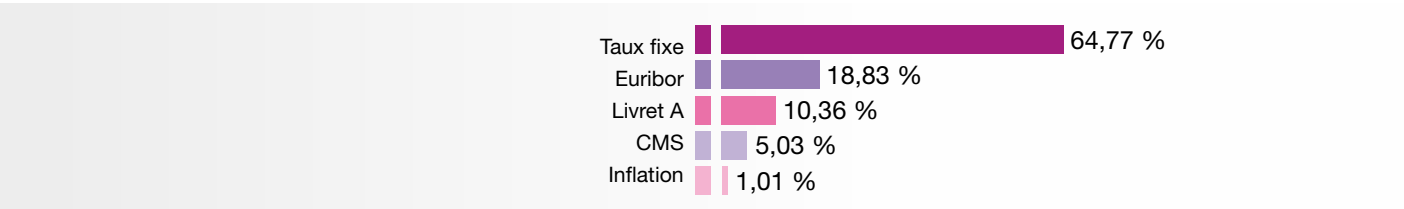
Ces politiques définissent les quotités minimales de couverture par type d’index et les modalités de couverture. Elles restreignent l’utilisation de produits dits structurés et instaurent un contrôle des risques de contreparties.

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

LE PORTEFEUILLE DE COUVERTURES DU PÔLE CONSOLIDÉ S’ÉLÈVE À 1 583 M€ ET SE DÉCOMPOSE COMME SUIT :



LA RÉPARTITION DE LA DETTE DU PÔLE CONSOLIDÉ (4 974 M€) PAR INDEX EST LA SUIVANTE :



Aucune opération de couverture n’a été mise en place sur l’exercice. La provision constituée pour une couverture de taux structurée sur l’inflation française s’élève à 0,5 M€ à fin 2021 compte tenu de prévisions d’inflation proche de zéro.

■ 3.2.5 La gestion financière

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.

renforcer la diversification des canaux de 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.

■ 3.2.6 Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2021

Ces charges se sont élevées à 111 608 € en 2021.

■ 3.2.7 Information sur les délais de paiement

En application des dispositions de l’article L. 441-6-1 du Code de commerce modifié par le décret n°2017-350 du 20 mars 2017, les informations relatives aux délais de paiement des fournisseurs et des clients mentionnées à l’article D.441 - 6 du code de commerce sont :

	Article D.441 I.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	NC	–				149	NC	–				3 400
Montant total des factures concernées (TTC)		275	21	52	179	527		7 583	1 946	2 744	20 341	32 614
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)		0,09 %	0,01 %	0,02 %	0,06 %	0,17 %		–				
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)		–						1,03 %	0,27 %	0,37 %	2,77 %	4,44 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures	578						223					
Montant total des factures exclues (TTC)	1 817						499					
(C) Délais de paiement de référence utilisés (Contractuel ou délai légal - article L.441.6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 60 jours date de facture						Délais contractuels : comptant (prise en compte d'un délai courrier de 30 jours)					

NC : non communiqué.
Nota : les créances locataires sur les personnes physiques sont exclues de ce tableau.

■ 3.2.8 Honoraires versés aux Commissaires aux comptes

Les honoraires des Commissaires aux Comptes au titre de l’exercice 2021 s’élèvent à :

- mission légale : 0,4 M€ à parité entre les cabinets Mazars et PricewaterhouseCOOPERS ;
- services autres que la certification des comptes : Néant.

3.3 Les autres informations

■ 3.3.1 Le capital social de CDC Habitat et sa répartition

	Nombre d'actions	%
Caisse des Dépôts et Consignations	21 632 608	99,99 %
Icade	408	< 0,01 %
TOTAL	21 633 016	100 %

soit un capital social de 2 163 301 600 euros.

■ 3.3.2 Les filiales et les principales participations de CDC Habitat

DONNÉES JURIDIQUES DES FILIALES DÉTENUES À PLUS DE 50 %

CDC Habitat Filiales	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2021	Nombre de titres détenus au 31/12/2021	Nature de l'évolution
CDC Habitat	SAEM	Mère	470 801 168	2 163 301 600 €			Augmentation de capital en numéraire de 1 230 M€ Capital libéré au 31/12/2021 : 848,7 M€
SAS Sainte-Barbe	SAS	Filiale	307 263 780	12 222 545 €	100,00 %	602 690	
ADESTIA	SAS	Filiale	428 783 302	813 897 458 €	99,99 %	813 856 833	Souscription à l'augmentation de capital en numéraire de 410 M€ (410 000 000 actions nouvelles)
Adoma	SAEM	Filiale	788 058 030	133 106 688 €	56,44 %	4 694 999	
AMPÈRE Gestion	SAS	Filiale	801 075 474	3 095 500 €	100,00 %	30 955	Décisions Associé Unique 11/05/2021 : réduction du capital de 2 250 M€ par annulation de 22 500 actions.
CDC Habitat - Administration de biens	SAS	Filiale	823 520 531	250 100 €	100,00 %	25 010	
SCI RENNES COURROUZE PILATE	SCI	Filiale	517 687 844	1 500 000 €	60,00 %	9 000	
SCI VAL-CRAUS	SCI	Filiale	505 109 421	985 000 €	90,05 %	887	
SCI SAINT-ISIDORE II	SCI	Filiale	483 623 823	740 000 €	50,00 %	37 000	
SCI FLORIANES-DEFEND	SCI	Filiale	493 740 484	4 000 €	95,78 %	3 831	
SCI VAL-CENTRE	SCI	Filiale	343 355 558	1 001 000 €	90,01 %	901	
SCI ARCHIPEL LOS ROQUES	SCI	Filiale	498 698 935	932 000 €	90,13 %	840	
SCI DU DOMAINE DES SAUGES	SCI	Filiale	509 446 795	1 276 000 €	75,00 %	9 570	
Grand Paris Invest	SAS	Filiale	823 466 222	22 100 €	100,00 %	2 210	
SIMAR - Société Immobilière de la Martinique	SAEM	Filiale	303 188 528	70 034 640 €	63,11 %	42 498	
SIDR - Société Immobilière du Département de La Réunion	SAEM	Filiale	310 863 592	125 000 000 €	53,30 %	13 325	
SIGUY - Société Immobilière de la Guyane	SAEM	Filiale	304 992 993	21 894 375 €	98,10 %	1 408 890	
SIG - Société Immobilière de la Guadeloupe	SAEM	Filiale	303 091 086	100 937 850 €	51,29 %	55 967	
SIM - Société Immobilière de Mayotte	SAEM	Filiale	094 130 101	9 601 200 €	67,17 %	3 583	
SIMKO - Société Immobilière de Kourou	SAEM	Filiale	305 934 606	49 266 000 €	81,98 %	263 975	
SODIAC	SAEM	Filiale	378 918 510	25 975 082 €	57,75 %	126 050	
SEMADER - SEM d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de La Réunion	SAEM	Filiale	332 824 242	37 997 667 €	57,28 %	5 694	
SAS LES ÉCHOPPES BASTIDE	SAS	Filiale	833 302 524	10 000,00 €	65,00 %	650	
SCCV PESSAC - BLAISE PASCAL	SCCV	Filiale	840 829 915	1 000 €	51,00 %	51	
SCI MILLY	SCI	Filiale	889 599 841	1 000 €	99,90 %	999	
SAS NANTERRE HOTEL DE VILLE	SAS	Filiale	908 506 298	1 000 €	100,00 %	100	Création le 17/12/2021
SAS BRIQUETERIE	SAS	Filiale	908 369 283	1 000 €	95,00 %	950	Création le 15/12/2021
SAS AIX LA CONSTANCE	SAS	Filiale	901 549 493	10 000 €	95,00 %	950	Création le 09/07/2021
SAS COUDOUX LA PLANTADE	SAS	Filiale	904 328 978	8 000 €	70,00 %	56 000	Création le 14/10/2021
SCI LAMARTINE	SCI	Filiale	897 470 761	1 000 €	99,90 %	999	Création le 19/03/2021
SAS LAMARTINE HOLDING	SAS	Filiale	900 910 274	1 000 €	100,00 %	100	Création le 15/06/2021
SAS LAMARTINE	SAS	Filiale	895 297 919	1 000 €	100,00 %	100	Création le 12/03/2021
SAS DP1	SAS	Filiale	908 288 558	1 000 €	100,00 %	1 000	Création le 10/12/2021
SCI DP2	SCI	Filiale	907 895 494	1 000 €	99,90 %	999	Création le 25/11/2021
SCCV DP3	SCCV	Filiale	907 855 209	1 000 €	99,90 %	999	Création le 25/11/2021
SCCV BORDEAUX CAPEYRON	SCCV	Filiale	907 887 855	1 000 €	90,00 %	900	Création le 02/12/2021
SCCV 540 RUE DE NIMES 34170	SCCV	Filiale	908 590 870	1 000 €	75,00 %	750	Création le 16/12/2021
SCCV 403 AVENUE DE VIOLESI 13220	SCCV	Filiale	908 590 904	1 000 €	75,00 %	750	Création le 16/12/2021

DONNÉES JURIDIQUES DES PARTICIPATIONS

CDC Habitat principales participations	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2021	Nombre de titres détenus au 31/12/2021	Nature de l'évolution
GIE Centre Contact Client	GIE	Membre	509 576 609	0,00 €	6,81%	60	Suite nvx membres, CDCH détient 60 parts sur 881
GIE Expertise et Support	GIE	Membre	510 189 632	0,00 €	44,36%	448	Suite nvx membres, CDCH détient 448 parts sur 1010
GIE Systèmes d'information et Numérique	GIE	Membre	448 944 976	0,00 €	32,81%	167	Suite nvx membres, CDCH détient 167 parts sur 509
GIE Services Clients (ex GIE Ventes)	GIE	Membre	522 672 385	0,00 €	51,15%	513	Suite nvx membres, CDCH détient 513 parts sur 1003
GIE Sud-Ouest	GIE	Membre	751 468 190	0,00 €	49,50%	50	
GIE Nord-Est	GIE	Membre	751 771 163	0,00 €	50,00%	50	
GIE Grand Ouest	GIE	Membre	751 245 408	0,00 €	32,69%	34	Suite nvx membres, CDCH détient 34 parts sur 104
GIE Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse	GIE	Membre	751 465 360	0,00 €	34,00%	34	
GIE Auvergne-Rhône-Alpes	GIE	Membre	751 376 773	0,00 €	33,66%	34	Suite nvx membres, CDCH détient 34 parts sur 101
Grand Paris Habitat	GIE	Membre	808 776 355	0,00 €	22,22%	50	Suite nvx membres, CDCH détient 50 parts sur 225
SEPTALIA	GIE	Membre	877 968 602	0,00 €	25,00%	50	
GIE GARONNE DEVELOPPEMENT	GIE	Membre	538 452 707	0,00 €	6,25%	1	
GIE GENERATIONS	GIE	Membre	881 962 583	0,00 €	49,50%	50	Suite nvx membres, CDCH détient 50 parts sur 101
CDC Habitat OUTRE-MER	GIE	Membre	884 062 662	0,00 €	52,00%	52	
Société d'Habitations des Alpes - Pluralis	SA HLM	Participation	57 506 206	2 487 347 €	19,32%	31 000	31 000 actions sur 160 474 actions : dilution suite AKA 29/06/2020
SCI des Fenaïsons	SCI	Participation	500 559 679	10 000 €	40,00%	40	
SCI du CEF de Bayonne	SCI	Participation	352 053 532	45 720 €	33,33%	10	
SCI Fort d'Issy	SCI	Participation	510 206 162	1 000 €	40,00%	40	
SEMAEST	SAEML	Participation	329 121 065	4 926 660 €	3,97%	9 778	
SNAP	SAS	Participation	499 530 327	200 000 €	49,00%	490	
SAEMES	SAEML	Participation	317 032 993	4 232 298 €	4,19%	2 908	
IN'LI	SA	Participation	602 052 359	799 130 481 €	0,002%	11 514	Augmentation de capital 27/10/2021
Patrimoine Languedocienne	SA HLM	Participation	550 802 771	13 000 000 €	0,01%	100	Augmentation de capital 13/06/2019
SARVILEP	SAS	Participation	523 705 739	1 000 000 €	0,0001%	1	
IMMOBILIERE 3 F	SA HLM	Participation	552 141 533	368 303 950 €	0,00%	10	Augmentation de capital 16/12/2020
3F SUD SA D'HLM (ex IMMOBILIERE MEDITERRANEE)	SA HLM	Participation	415 750 868	81 300 000 €	0,003%	17 960	Augmentation de capital 14/12/2021
Fonds Logement Intermédiaire	SCI à capital variable	Participation	803 636 760	104 500 100 €	18,18%	1 900 000	
FPS IMMO DURABLE	SICAV	Participation	812 635 012	210 000 000 €	4,76%	10 000	
CONSORTIUM DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER	SAS	Participation	815 284 716	12 790 €	7,90%	101	101 actions sur 1279 actions - dilution % détention suite AKA 17/06/2020
FONDS DE FONDS DIGITAL	Fonds d'invest professionnel spécialisé	Participation		140 000 000 €	0,07%	100	
HEMISPHERE HOLDING	Société civile à capital variable	Participation	823 372 719	6 714 795 €	0,00000015%	1	
HEMISPHERE	SCI	Participation	823 219 696	1 000 €	0,01%	1	
HEMISPHERE 2	SCI	Participation	884 873 258	1 000 €	0,01%	1	
YESPARK	SAS	Participation	801 558 495	1 308 €	20,03%	26 200	
JUNO	OPPCI	Participation	844 060 475	435 149 252 €	20,00%	872 067	
SCI CDC CERA LES TOURNESOLS	SCI	Participation	513 583 567	1 000 €	49,90%	499	
SCI LE CANOPEE	SCI	Participation	524 413 226	982 €	49,90%	499	
SCI LOGEMENTS COMMERCE B2.4 METZ AMPHITHEATRE	SCI	Participation	532 884 715	1 238 000 €	49,00%	60 662	
FONCIERE MEDITRINE	SPPPICAV	Participation	889 274 478	18 000 000 €	39,66%	71 387	
HESTIA Holding	SPPPICAV	Participation	891 642 555	199 363 494 €	9,00%	179 427	
SAIEM VILLE DE MEAUX	SAIEM	Participation	662 042 555	17 574 800 €	11,38%	125 000	
SAINT OUEN HERITAGE	SCCV	Participation	879 895 381	1 000 €	25,00%	250	
PARC EN SCENE - THIAIS ORLY	SAS	Participation	892 264 136	50 000 €	30,00%	150	
SCCV QUINCONCES	SCCV	Participation	880 180 088	3 000 €	33,33%	1 000	
SCCV PARIS DENFERT ORATOIRE	SCCV	Participation	884 380 510	1 000 €	25,00%	250	

L'activité des principales filiales peut se synthétiser comme suit :

■ 3.3.3 Les comptes consolidés

CDC Habitat, consolidée depuis le 1^{er} juillet 2004 par intégration globale dans le Groupe Caisse des Dépôts et Consignations, a publié ses premiers comptes consolidés IFRS en 2012 (avec comparatif 2011).

3.3.3.1 Bilan synthétique consolidé IFRS du groupe CDC Habitat (en M€)

ACTIF	2021	2020
Immeubles de placement	6 851,6	6 659,5
Autres actifs financiers non courants et dérivés	504,1	685,5
Autres actifs non courants	1 428,3	1 300,5
ACTIFS NON COURANTS	8 784,0	8 645,5
Actifs courants hors trésorerie	696,5	1 032,9
Actifs financiers trésorerie	1 131,2	1 087,3
ACTIFS COURANTS	1 827,7	2 120,2
Actifs destinés à être cédés	1 069,5	0,0
TOTAL DE L'ACTIF	11 681,2	10 765,7

PASSIF	2021	2020
Capital social	2 163,3	2 163,3
Réserves consolidées	1 737,7	1 561,2
Résultat part du groupe	151,5	133,3
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4 052,5	3 857,8
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	4 052,5	3 857,8
Dettes financières non courantes	4 680,8	4 181,0
Autres passifs financiers non courants et dérivés	814,7	1 126,4
PASSIFS NON COURANTS	5 495,5	5 307,4
Dettes financières courantes	1 040,6	1 221,6
Autres passifs financiers courants et dérivés	520,8	378,9
PASSIFS COURANTS	1 561,4	1 600,5
Passifs destinés à être cédés	571,8	0,0
TOTAL DU PASSIF	11 681,2	10 765,7

3.3.3.2 Compte de résultat consolidé IFRS du groupe CDC Habitat (en M€)

	2021	2020
Loyers nets	563,2	540,9
Marge sur activité promotion	0,2	-0,3
Excédent brut opérationnel courant	281,9	315,4
Excédent brut opérationnel	437,0	424,1
Résultat opérationnel	243,5	244,1
Part des sociétés mise en équivalence	14,0	24,7
Coût de l'endettement net	-66,9	-98,9
Résultat avant impôts	201,4	171,3
Impôts	-49,9	-38,1
RESULTAT NET	151,5	133,3

3.3.3.3 Contributif par société groupe CDC Habitat

Filiales consolidées	Méthode (1)	2021	2020
CDC Habitat	IG	121,0	88,5
Sainte-Barbe	IG	11,0	11,8
ADESTIA	IG	2,9	2,6
AMPÈRE Gestion	IG	2,6	1,5
Adoma	MEE	13,9	24,2
FLI	MEE	0,1	0,5
SCI MAC DONALD	Fusion 09.20		0,2
SCI DES RÉGIONS	Fusion 09.20		3,9
TOTAL		151,5	133,3

(1) Intégration globale (IG) / Mise en équivalence (MEE).

L'activité en 2021 des principales filiales est synthétisée ci-dessous.

- **Pour la SAS Sainte Barbe** : La société continue la mise en œuvre de son plan stratégique de patrimoine. Les actions visant à maintenir au mieux son offre locative en fonction des besoins de ses clients ont été poursuivies. Dans ce cadre, elle a cédé 65 logements, démoli 7 logements, lancé la construction de 62 logements neufs adaptés « seniors », et réhabilité 463 logements dont 249 logements en isolation thermique. Par ailleurs, l'adaptation du parc à la population vieillissante se poursuit avec l'aménagement des pieds d'immeubles, la création de salles de bains adaptées et d'ascenseurs extérieurs. En 2021, 142 logements supplémentaires ont ainsi pu être desservis par des ascenseurs, soit plus de 500 logements au total depuis 2016. Les loyers nets sont stables à 60,5 M€. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 55 % et les annuités d'emprunts représentent 39 % des produits nets.
- **Pour ADESTIA** : L'activité de cette société holding est limitée aux dividendes perçus de ses filiales ESH et SEM de logement social. Des prises de participations complémentaires significatives ont été réalisées sur l'exercice 2021 (cf. §3.1.1).
- **Pour ADOMA** : Le chiffre d'affaires progresse de 5,5 M€ pour atteindre 454 M€, porté essentiellement par le logement accompagné, mais aussi par l'Hébergement Asile. Compte tenu de la progression des charges d'exploitation liée notamment à la reprise des différentes activités, après le ralentissement constaté en 2020 consécutif aux confinements successifs, ainsi qu'à l'effet combiné sur les fluides de la hausse des consommations et des tarifs de l'énergie, l'excédent brut d'exploitation baisse de 3 M€ (110,1 M€ en 2021 contre 113,1 M€ en 2020). Les plus-values de cessions, nettes de subventions et reprises sur dépréciations, diminuent quant à elles de 8,5 M€. Dans ce contexte, le résultat d'ADOMA s'élève à 24,7 M€ contre 42,2 M€ sur l'exercice précédent, tandis que l'auto-financement après remboursements des emprunts se situe à 59 M€ contre 66,3 M€ en 2020.
- **Pour AMPERE Gestion** : Le résultat de +2,6 M€ est lié à la montée en puissance progressive des fonds qu'elle gère.
- **Pour le Fonds de Logement Intermédiaire (FLI)** : Le résultat de +0,1 M€ traduit la mise en exploitation progressive des actifs livrés du fonds, celui-ci poursuivant sa phase d'acquisitions d'actifs immobiliers sur la période.

■ 3.3.4 CDC Habitat social (filiale ESH)

CDC Habitat social n’est pas consolidée dans les comptes consolidés IFRS du Groupe CDC, l’exposition aux rendements étant 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, CDC Habitat (à travers 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.

Comptes sociaux de CDC Habitat social

BILAN en M€	2021	2020
Actif immobilisé	12 078	11 619
Autres actifs	629	547
Trésorerie	446	669
TOTAL ACTIF	13 153	12 835
Capitaux propres	4 408	4 315
Provisions	99	93
Dettes financières	8 048	7 830
Autres passifs	598	597
TOTAL PASSIF	13 153	12 835

RÉSULTAT en M€	2021	2020
Produits d'exploitation	1 316	1 285
Résultat d'exploitation	75	109
Résultat financier	-140	-151
Résultat net courant	-65	-41
Résultat exceptionnel	182	181
RÉSULTAT NET	111	133

■ 3.3.5 Pôle SIDOM

Les SIDOM ne sont pas consolidées compte tenu des similitudes avec les ESH en matière de plafonnement des bénéfices distribuables.

Les comptes agrégés non audités et non publiés figurent ci-après :

BILAN en M€	2021	2020
Actif immobilisé	6 900	6 683
Autres actifs	1 107	1 004
Trésorerie	149	169
TOTAL ACTIF	8 156	7 855
Capitaux propres	3 106	2 890
Provisions	104	109
Dettes financières	4 430	4 336
Autres passifs	516	520
TOTAL PASSIF	8 156	7 855

RÉSULTAT en M€	2021	2020
Chiffre d'affaires	636	598
(dont loyers)	639	589
Résultat d'exploitation	27	24
Résultat financier	-39	-44
Résultat net courant	-12	-20
Résultat exceptionnel	93	89
RÉSULTAT NET	79	67

Cette agrégation a été réalisée à partir des états financiers sociaux retraités des impacts des véhicules de portage.

3.4 Activités en matière de recherche et développement

Néant.

3.5 Les événements postérieurs à la clôture

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

3.6 Les perspectives 2022

■ 3.6.1 La gestion locative

Les principales actions de l’année 2022 consisteront en :

- la commercialisation des logements livrés dans le cadre du plan de relance, en particulier les logements abordables contractualisés (9 600 livraisons prévues en 2022, donc 4 600 LAC) ;
- la mise en œuvre opérationnelle d’une plateforme centralisée dédiée à la gestion des charges ;
- l’accompagnement à la mise en place des agences mixtes (dont volet gestion du contentieux) ;
- la recherche d’une simplification des pratiques au sein de la filière gestion locative (processus, procédures, outils, etc.).

■ 3.6.2 Le plan d’adaptation au changement climatique

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

■ 3.6.3 Le Plan Solidité

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

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

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

En 2021, 289 anomalies ont été identifiées grâce à ce nouveau dispositif de surveillance sur un total de 2 152 contrôles réalisés.

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

■ 3.6.4 La gestion financière

Sur l’exercice 2022, les besoins de financement seront soit désintermédiés via le programme NEUMTN ou via des placements privés dans un format de documentation NSV pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

■ 3.6.5 Les SIDOM

Le processus d’intégration des sociétés dans le modèle de reporting, d’information et de gestion du Groupe ainsi qu’au niveau de l’harmonisation des méthodes comptables sera poursuivi au cours de l’exercice 2022.

ANNEXE

LES RÉSULTATS (ET AUTRES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES) DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

(Tableau établi conformément aux dispositions des Articles 133, 135 et 148 du décret du 23 mars 1967 sur les Sociétés Commerciales).

NATURE DES INDICATIONS		2017	2018	2019	2020	2021
I	Capital en fin d'exercice					
	a) - Capital social (en milliers d'euros)	893 450	893 450	933 302	2 163 302	2 163 302
	b) - Valeur nominale des actions ordinaires (€)	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
	c) - Nombre d'actions ordinaires existantes à la clôture de l'exercice	8 934 496	8 934 496	9 333 016	21 633 016	21 633 016
	d) - Nombre d'actions ordinaires créées pendant l'exercice	4000000	Néant	398 520	12 300 000	Néant
	e) - Nombre d'actions ordinaires remboursées pendant l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
	f) - Nombre d'obligations convertibles en actions	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
II	Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)					
	a) - Chiffre d'affaires hors taxe	617 774	616 886	667 385	689 546	734 081
	b) - Résultat avant impôt et charges calculées (dotations et reprises)	308 869	262 951	254 880	244 472	368 734
	c) - Impôt sur les bénéfices	46 116	23 504	27 531	23 724	50 650
	d) - Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	83 341	68 789	64 063	53 382	131 164
	e) - Résultat distribué	0	0	0	0	(1)
III	Résultat par action (€)					
	a) - Résultat après impôt mais avant charges calculées (dotations et reprises)	29,25	26,80	23,89	10,03	14,56
	b) - Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	9,33	7,70	6,86	2,47	6,06
	c) - Dividende attribué à chaque action (net)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1)
IV	Personnel					
	a) - Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (en temps de travail)	1 462	1 483	1 492	1 597	1 746
	b) - Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	63 264	65 960	67 274	78 639	81 668
	c) - Montant des sommes versées au titre des charges sociales (Sécurité sociale, retraites, prévoyance, etc.) (en milliers d'euros)	28 648	30 362	31 198	34 870	37 027
	d) - Autres charges de personnel (en milliers d'euros)	6 320	7 947	9 569	7 382	8 777

(1) en attente de décision de l'assemblée générale ordinaire.

CDC Habitat

Opérateur global de l'habitat d'intérêt public, filiale de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est l'un des acteurs majeurs de l'habitat en France avec près de 532 000 logements gérés.

Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'Etat, des collectivités, des grands établissements publics et des citoyens. Son activité s'inscrit pleinement dans le cadre de la Banque des Territoires, créée en 2018.

Le groupe CDC Habitat couvre l'intégralité de l'offre de logements pour proposer à ses locataires un véritable parcours résidentiel, avec des logements adaptés à leurs besoins et à leurs ressources, en location ou en accession : logements sociaux ou très sociaux, logements intermédiaires et libres, résidences étudiantes ou jeunes travailleurs, résidences pour seniors ou intergénérationnelles, établissements pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), accession sociale à la propriété, libre et à prix maîtrisé. En tant qu'entreprise d'intérêt public, CDC Habitat s'attache à exercer sa mission au service du bien commun à travers une démarche de Responsabilité Sociétale d'Entreprise vis-à-vis de l'ensemble de ses parties prenantes.



33, avenue Pierre Mendès-France – 75013 Paris
Tél. 01 55 03 30 00
www.groupe-cdc-habitat.com

