

# RAPPORT DE GESTION 2020



# Sommaire

## 1

### La présentation et l'administration de CDC Habitat

3

- 1.1 La gouvernance de CDC Habitat
- 1.2 Le commissariat aux comptes

3

5

## 2

### Les éléments caractéristiques de l'activité de CDC Habitat en 2020

6

- 2.1 La crise sanitaire liée à la COVID-19
- 2.2 La rotation du parc
- 2.3 La politique patrimoniale
- 2.4 La gestion locative
- 2.5 Les services aux clients
- 2.6 Les ressources humaines
- 2.7 La déclaration de performance extra-financière
- 2.8 Le contrôle interne de l'information comptable et financière

6

6

7

7

7

8

9

9

## 3

### Le volet financier

11

- 3.1 L'évolution du périmètre du groupe CDC Habitat (filiales et participations)
- 3.2 Les comptes de CDC Habitat
- 3.3 Les autres informations
- 3.4 Activités en matière de recherche et développement
- 3.5 Les événements postérieurs à la clôture
- 3.6 Les perspectives 2021

11

11

13

20

20

20

### Annexe

21



# 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 depuis le rachat le 12 mai 2004 d'actions appartenant à l'État. Elle est gouvernée par un directoire et un conseil de surveillance (assemblée générale extraordinaire du 17 mai 2004).

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 2020, CDC Habitat détient 27 filiales (voir 3. Le volet financier), et est membre de 14 GIE. Par ailleurs, elle détient directement ou indirectement des participations minoritaires inférieures ou égales à 50 % dans 35 sociétés dont 34 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.

Suite à son dernier renouvellement intervenu le 2 mai 2016 et à la démission avec effet au 1<sup>er</sup> février 2018 de Monsieur Manuel Flam, le directoire de CDC Habitat s'est composé jusqu'au 16 décembre 2020 de trois membres :

- Monsieur André Yché, président du directoire ;
- Monsieur Yves Chazelle, directeur général ;
- Monsieur Vincent Mahé, secrétaire général.

Monsieur André Yché, Monsieur Yves Chazelle et Monsieur Vincent Mahé ayant démissionné de leurs fonctions de membres du directoire avec effet au 16 décembre 2020, le conseil de surveillance de CDC Habitat réuni le même jour :

- a nommé Madame Anne-Sophie Grave, Monsieur Vincent Mahé et Monsieur Clément Lecuire, 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 Mahé 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 fixera les orientations stratégiques de la Société en toute matière, dans le respect des règles de gouvernance. Dans le respect de ces mêmes règles, elle pourra prendre des décisions et représenter la Société en toute matière.

Elle assurera 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 sera rattaché.

- Monsieur Vincent Mahé sera 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'AMPÈRE Gestion ;
- des fonctions support suivantes : ressources humaines, juridique, achats et moyens généraux, systèmes d'information, communication.

- Monsieur Clément Lecuire sera 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 sociétale 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, le directoire de CDC Habitat se compose de trois membres :

- Madame Anne-Sophie Grave, présidente du directoire ;
- Monsieur Vincent Mahé, directeur général ;
- Monsieur Clément Lecuire, 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 2 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 2 mai 2016 (en cas de démission, cooptation éventuelle d'un nouveau membre par le conseil de surveillance et ratification par la plus proche AGO pour la durée du mandat restant à courir du prédécesseur), le conseil de surveillance se composait à fin 2019 de 14 membres désignés par l'assemblée générale ordinaire.

Les mouvements intervenus en 2020 sont :

- cooptation le 31 mars 2020 par le conseil de surveillance de Madame Sarah Lacoche en remplacement de Madame Nathalie Tubiana, démissionnaire avec effet au 13 janvier 2020, et ratification de la désignation de Madame Sarah Lacoche en qualité de membre du conseil de surveillance par l'AGO du 13 mai 2020 pour la durée du mandat restant à courir de Madame Nathalie Tubiana soit jusqu'à l'issue de l'AGO appelée en 2022 à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
  - démission avec effet au 16 décembre 2020 de leurs mandats de membres du conseil de surveillance de Monsieur Éric Lombard, Monsieur Marc Abadie et de Monsieur Paul Peny ;
  - nomination par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires réunie le 16 décembre 2020 de Monsieur André Yché 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 ;
  - cooptation le 16 décembre 2020 par le conseil de surveillance de :
    - Monsieur Olivier Sichel, en remplacement de Monsieur Éric 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 de Monsieur Antoine Saintoyant devant être ratifiée par la plus proche assemblée générale ordinaire de CDC Habitat ;
  - désignation le 16 décembre 2020, par le conseil de surveillance, de Monsieur André Yché en qualité de président du conseil de surveillance de CDC Habitat pour la durée de son mandat de membre du conseil de surveillance.
- Par conséquent, le conseil de surveillance de CDC Habitat se compose depuis le 16 décembre 2020 de 15 membres désignés par l'AGO :
- Monsieur André Yché (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 2 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 à intervenir lors de la prochaine AGO) ;
  - Caisse des Dépôts et Consignations (AGO du 2 mai 2016) représentée par Madame Carole Abbey (personne physique désignée par lettre du directeur général de la Caisse des Dépôts en date du 11 juillet 2019) ;
  - 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 Marianne Laurent (cooptation par le conseil de surveillance du 20 décembre 2017 et ratification par l'AGO du 15 mai 2018) ;
  - 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 à intervenir lors de la prochaine AGO) ;
  - Monsieur Bernard Spitz (AGO du 16 décembre 2020) ;
  - Monsieur Jérôme Bédier (AGO du 2 mai 2016), personnalité qualifiée ;
  - Monsieur Bernard Boucault (AGO du 2 mai 2016), personnalité qualifiée ;
  - Monsieur Henri Guillaume (AGO du 2 mai 2016), personnalité qualifiée ;
  - Monsieur Patrick Martin (AGO du 28 juin 2019), personnalité qualifiée ;
  - Madame Perrine Vidalenche (AGO du 2 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 2020 au conseil de surveillance de CDC Habitat sont :

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

Par ailleurs, conformément aux dispositions de la loi Rebsamen du 17 août 2015<sup>1</sup> 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 Économique 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 Économique 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 ;

Tous deux 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.



<sup>1</sup> Loi 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.

# 2. LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ DE CDC HABITAT EN 2020

## 2.1 La crise sanitaire liée à la COVID-19

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

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

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

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

## 2.2 La rotation du parc

### ■ 2.2.1 Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire, lancé en 2014, s'est poursuivi en 2020 avec 3 456 ordres de service (OS), dont 2 094 pour compte propre et 1 362 pour compte de tiers.

À fin 2020, 21 233 OS de logement intermédiaire ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 7 732 pour compte propre et 13 501 pour compte de tiers.

### ■ 2.2.2 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 projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. À fin 2020, 10 493 OS ont été lancés, dont :

- 8 907 LAC (dont 7 077 pour compte propre et 1 830 pour compte de tiers) ;

- 963 logements intermédiaires (775 pour compte propre et 188 pour compte de tiers) ;
- 623 logements sociaux (489 logements CDC Habitat social, 82 logements SIDOM et 52 logements Maisons & Cités).

### ■ 2.2.3 Livraisons

4 158 logements neufs ont été livrés en 2020 par CDC Habitat (y compris promotion) :

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

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

### ■ 2.2.4 Les ventes

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

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

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

### ■ 2.2.5 Autres mouvements

Les autres mouvements représentent une baisse du parc détenu de 91 logements, correspondant à des pertes de gestion pour 59 logements, des démolitions pour 44 logements et divers mouvements pour une hausse de 12 logements.

### ■ 2.2.6 L'évolution du patrimoine

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

## 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 44 M€, en baisse de 4,4 M€ par rapport à l'exercice précédent expliqué par les retards et arrêts de chantiers induits par la crise sanitaire.

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

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

Deux partenariats sont désormais actifs :

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

En 2020, ce sont 3,1 TWh Cumac d'économie d'énergie qui ont été validés par le Groupe.

Sur la 4<sup>ème</sup> période CEE (depuis 2018), 7,8 TWh Cumac ont été générés.

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 « Étalement 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 (202 500 m<sup>2</sup> dont 33 000 m<sup>2</sup> en 2020) visant à la préservation ou la reconstitution de zones naturelles, de continuités écologiques, d'espaces forestiers ou agricoles.

## 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 6,27 % à fin 2019 à 7,52 % à fin 2020. Elle est majoritairement constituée de la neutralisation de certains logements pour vente, travaux ou démolition (5,30 %).

La vacance commerciale moyenne à plus d'un mois (hors vacance pour travaux, démolition et pour vente) est en hausse au cours de la même période, passant de 1,78 % à 2,22 %.

Le taux d'évolution des créances locataires passe de 0,88 % à fin 2019 à 1,21 % à fin 2020.

### ■ 2.4.2 Les loyers

Les loyers du parc (non conventionné et conventionné) ont été augmentés de 1,53 % au 1<sup>er</sup> janvier 2020 (base Indice de Révision des Loyers du 2<sup>ème</sup> trimestre 2019).

Les loyers des logements PLI ont été augmentés de 0,95 % au 1<sup>er</sup> juillet 2020 (base Indice de Révision des Loyers du 4<sup>ème</sup> trimestre 2019).

## 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. Le dispositif unifié comprend désormais un baromètre de satisfaction annuel, un baromètre « Relation clients », des enquêtes auprès des nouveaux locataires, 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, 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 2020, le taux de satisfaction global de CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe) s'établit à 80,5 % contre 79,6 % en 2019.

### ■ 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 83,1 % en 2020 contre 77,2 % en 2019 pour CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe).

### ■ 2.5.3 Digitalisation de la relation client

En 2020, l'Espace locataire a été repensé afin de proposer un ensemble de services *via* l'espace personnalisé et son application mobile associée (compte en ligne, paiement en ligne, souscription au prélèvement automatique en ligne, suivi des demandes en 5 étapes du signalement à la clôture) et de documents téléchargeables (documents personnels – bail, état des lieux, etc. – et outils de communication édités par CDC Habitat).

Cette nouvelle version de l'Espace locataire a été livrée le 25 janvier 2021.

### ■ 2.5.4 Commercialisation des logements locatifs

Un logiciel de gestion de la relation client (CRM) permet de personnaliser chaque annonce de logement mise en ligne, à la location ou à la vente et ainsi de générer des contacts. Ce progiciel permet également de rapprocher les souhaits des clients externes et internes (dans le cadre du parcours résidentiel) avec les produits disponibles sur l'ensemble du territoire.

## 2.6 Les ressources humaines

### ■ 2.6.1 La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2020 s'établissent à 1 681 (CDI & CDD hors mandataires sociaux) contre 1 522 au 31 décembre 2019.

Les effectifs inscrits en CDI progressent de 3,9 % par rapport aux effectifs inscrits à fin 2019 (1 486 au 31/12/2020 contre 1 430 au 31/12/2019).

L'ensemble des mesures salariales issues des négociations annuelles obligatoires ont permis de faire progresser les rémunérations de plus de 2,3 % :

- 0,80 % au titre de la GPA (Garantie du Pouvoir d'Achat) ;
- 1,20 % au titre des augmentations individuelles et promotionnelles ;
- 0,10 % au titre du rattrapage des rémunérations des Cadres au niveau du PASS ;
- 0,04 % au titre du rattrapage des rémunérations entre les femmes et les hommes ;
- 0,20 % au titre de la convergence des statuts collectifs entre le pôle social et le pôle intermédiaire.

En outre, le déploiement de l'avenant n°86 de la Convention Collective des Gardiens Concierges et Employés d'immeubles en date du 12 février 2015 actualisant la classification des postes des personnels de proximité de CDC Habitat et de la SAS Sainte-Barbe, a engendré une revalorisation de plus de 4,1 % des rémunérations des personnels de proximité.

Enfin, CDC Habitat a poursuivi et 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 mars 2020, le dispositif de prime exceptionnelle de pouvoir d'achat dite « Prime Macron » a été reconduit. Cette prime a été attribuée à l'ensemble des collaborateurs (hors cadres dirigeants) présents dans les effectifs au 31 décembre 2019. Son montant forfaitaire de 500 € a été versé au prorata

du temps de travail effectif. L'enveloppe globale distribuée s'est élevée à plus de 0,64 M€.

### ■ 2.6.3 L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2020 au titre de l'exercice 2019 s'est élevé à 2,97 M€, celui de la participation à 4,23 M€.

Le gain moyen perçu par salarié en 2020 au titre des résultats 2019 a représenté 4 370 €, intéressement et participation confondus (avant abondement prévu, pour l'intéressement, dans le cadre du Plan Épargne Groupe et du Plan Épargne pour la Retraite Collectif Groupe et pour la participation, dans le cadre du Plan Épargne pour la Retraite Collectif Groupe).

### ■ 2.6.4 Dialogue social

Dans le cadre de la crise sanitaire, la direction a mis en place des mesures permettant d'assurer la santé et la sécurité des collaborateurs tout en préservant nos fondamentaux économiques.

Cette crise sanitaire liée à la pandémie de COVID-19 a modifié le mode de fonctionnement et les relations de travail au sein de l'entreprise.

Elle a révélé l'importance de la poursuite d'un dialogue social régulier, y compris par visioconférence, afin que direction et partenaires sociaux puissent échanger sur l'adaptation de l'organisation du travail et les modalités de poursuite de l'activité opérationnelle dans un contexte de confinement, déconfinement ou reconfinement.

Ainsi, entre les mois de mars et juillet 2020, les instances représentatives du personnel ont été systématiquement informées et consultées sur les différentes phases de l'adaptation de l'organisation du travail au sein de l'UES CDC Habitat afin d'assurer la sécurité des collaborateurs tout en préservant la continuité de l'activité.

Dans cette période, se sont tenus 7 CSE Centraux, plus de 50 CSE régionaux, les CSST étant associées à ces réunions.

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. Six accords ont ainsi été signés témoignant du dynamisme du dialogue social :

#### Périmètre UES :

- accord du 22/06/20 relatif au statut collectif applicable aux NICE et NIL au sein de l'UES CDC Habitat ;
- avenant du 07/07/20 de révision de l'accord d'intéressement applicable au sein de l'UES CDC Habitat ;
- accord du 10/07/20 sur l'égalité professionnelle entre les femmes et les hommes au sein de l'UES CDC Habitat ;
- avenant du 31/08/20 relatif à l'intégration de la société AMPÈRE Gestion au périmètre de l'UES CDC Habitat et à l'adhésion de la société AMPÈRE Gestion aux accords de l'UES CDC Habitat.

En outre, des discussions entre la direction et les partenaires sociaux ont permis de déployer, sur le pôle intermédiaire, l'avenant à la CCN gardiens concierges, employés d'immeubles actualisant la classification des postes des personnels de proximité de CDC Habitat et de la SAS Sainte-Barbe.

#### Périmètre Groupe :

- accord du 18 février 2020 relatif à la représentation syndicale au sein du groupe CDC Habitat ;
- accord du 26 juin 2020 relatif à la mobilité individuelle au sein du groupe CDC Habitat.

### ■ 2.6.5 Innovations et Transformations

Afin d'accompagner le développement du Groupe, des chantiers structurants ont été ouverts en 2019 et se sont poursuivis en 2020 :

- l'implémentation d'un nouveau système d'information RH intégrant quatre modules : le recrutement et la mobilité, les entretiens individuels d'évaluation et les entretiens professionnels, la gestion des Talents, la politique de rémunération ;
- 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 ;
- l'accélération de la digitalisation de la formation avec l'utilisation en 2020 de nouvelles modalités pédagogiques (classes virtuelles, webinaires...).

### ■ 2.6.6 Politique Emploi Jeunes

Le groupe CDC Habitat a porté en 2020 le développement de la Politique Emploi Jeunes au sein de l'ensemble de ses entités.

Ce déploiement a été organisé sur quatre axes pour répondre à l'objectif du Groupe d'accueillir 500 alternants et 500 stagiaires par an pendant 5 ans :

- 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 : APEC, Job Teaser (site de mise en relation des offres de stages et alternance auprès de 700 écoles et universités) ;
- Nouvel Espace Carrière plus attractif sur notre site internet ;
- déclinaison de notre communication employeur sur les réseaux sociaux.

## 2.7 La déclaration de performance extra-financière

Les informations relatives aux éléments relevant de la déclaration 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 en voie d'harmonisation dans le Groupe et visent l'ensemble des sociétés du pôle consolidé ainsi que CDC Habitat social et Adoma. Les règles déontologiques sont contenues dans une Charte de déontologie révisée fin 2020 qui fait référence notamment 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 trois membres (directeur général adjoint en charge des finances et des participations, 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) 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 Caisse des Dépôts dans le cadre du *reporting* semestriel sur les risques.

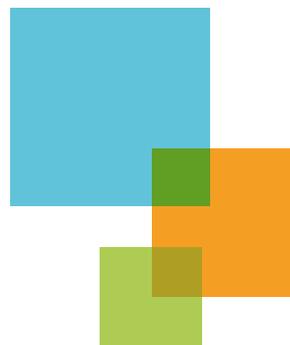
#### L'autocontrôle des filières métiers

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 VOILET 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 complémentaire dans la société SEMADER pour un montant de 13,1 M€ portant la participation à 22,1 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 57,28 % ;
- prise de participation dans le capital de la Société Anonyme SODIAC pour un montant de 15 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 57,75 % ;
- prise de participation dans le capital de la société Foncière Méditrine pour un montant de 7,2 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 39,7 % ;
- prise de participation dans la société Hestia Holding pour 17,9 M€ pour une détention totale de CDC Habitat de 9 % ;
- prise de participation dans l'ESH Les Résidences Yvelines Essonne par ADESTIA pour 100,3 M€ (quote-part de détention : 45,6 %) ;
- prises de participation complémentaires dans le capital de plusieurs SEM et ESH de logement social par ADESTIA pour un montant total de 32,7 M€ ;
- fusion de 27 SCI sur les 42 apportées par la Caisse des Dépôts en 2019, soit une annulation de la valeur comptable des titres de - 38,1 M€.

Ces mouvements sont détaillés au paragraphe 3.3.2 ci-après.

### ■ 3.1.2 Les cessions

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

### ■ 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 480 M€ ont été libérés à fin 2020.

## 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 3.3.3.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice 2020 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 2020 s'est soldée par un bénéfice de 53,4 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
2017	2018	0,00 €
2018	2019	0,00 €
2019	2020	0,00 €

Nota : le tableau des résultats des 5 derniers exercices est en annexe.

### ■ 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 (nouveaux financements 535 M€ contre 273 M€ au titre des remboursements).

À fin 2020, le ratio de dettes brutes sur capitaux propres de CDC Habitat atteint 135 % (170 % à fin 2019).

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 2020, les prix de vente des immeubles cédés s'élèvent à 191 M€ pour une valeur nette comptable de 79 M€ et des frais inhérents à la cession de 6 M€).

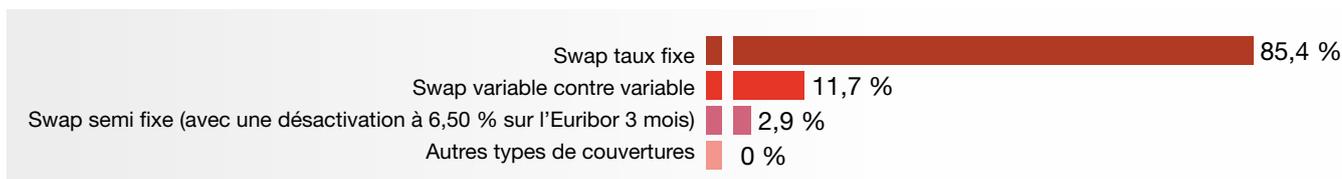
Le ratio de dettes brutes sur actifs immobilisés de CDC Habitat est en baisse (79 % contre 82 % en 2019).

### ■ 3.2.4 La politique de couverture des risques financiers

La gestion du risque de taux est encadrée par « La politique Groupe des risques financiers » et par « La politique de gestion de la trésorerie et des couvertures de taux » établies en lien avec la direction des risques et du contrôle interne de la Caisse des Dépôts et entérinées 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 1 671 M€ ET SE DÉCOMPOSE COMME SUIT :



LA RÉPARTITION DE LA DETTE DU PÔLE CONSOLIDÉ (4 298 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 2,4 M€ à fin 2020 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 535 M€ de dettes supplémentaires (CDC Habitat +515M€ / Sainte-Barbe +20 M€) dont 164 M€ de dettes de marché, 342 M€ de dettes bancaires et 29 M€ de prêts conventionnés.

Au cours de l'année 2020, 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 800 M€ et celui de titres de créances LT de 2 à 20 ans (NEUMTN) pour le porter à 700 M€. Ces deux programmes ont pour objectif de conforter la diversité des financements de CDC Habitat.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 802 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 0,84 %, 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 (Caisse des Dépôts). Cette note reflète le degré de soutien apporté par l'actionnaire et la solidité financière de CDC Habitat.

### ■ 3.2.6 Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2020

Ces charges se sont élevées à 86 824 € en 2020.

### ■ 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)	
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>													
Nombre de factures concernées	-						-						1 755
Montant total des factures concernées (TTC)	267						6 169						33 400
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,10 %						-						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)	-						0,89 %						4,84 %
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>													
Nombre des factures	767						237						
Montant total des factures exclues (TTC)	1 951						483						
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (Contractuel ou délai légal - article L.441.6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b>													
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 2020 s'élèvent à :

- mission légale : 0,4 M€ à parité entre les cabinets Mazars et PricewaterhouseCOOPERS ;
- services autres que la certification des comptes : 6 K€.

## 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 %
<b>TOTAL</b>	<b>21 633 016</b>	<b>100 %</b>

### ■ 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 31/12/2020	Nombre de titres détenus au 31/12/2020	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 31/12/2020 : 479,7 M€
SAS Sainte-Barbe	SAS	Filiale	307 263 780	12 222 545 €	100,00 %	602 689	Cession 2 actions A.Yché et Y.Chazelle à CDC Habitat le 18/12/2020
ADESTIA	SAS	Filiale	428 783 302	403 897 458 €	99,99 %	403 856 833	
Adoma	SAEM	Filiale	788 058 030	133 106 688 €	56,44 %	4 694 998	
Foncière Nouvelle Donne Habitat	SAS	Filiale	514 991 983	37 000 €	90,00 %	333	
AMPÈRE Gestion	SAS	Filiale	801 075 474	5 345 500 €	100,00 %	53 455	
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 VANNES CENTRE ET PORT	SCI	Filiale	513 503 961	800 000 €	100,00 %	8 000	Acquisition des 3 200 parts restantes le 27/11/2020
SCI LOGEMENTS NANCY LES JARDINS DE NABECOR	SCI	Filiale	504 105 719	401 500 €	100,00 %	40 150	Acquisition des 8 030 parts restantes le 31/03/2020
SCI LOGEMENT THIONVILLE VICTOR HUGO	SCI	Filiale	520 002 130	1 500 €	100,00 %	150	Acquisition des 30 parts restantes le 31/03/2020
SCI VAL-CRAU	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 €	95,75 %	3 830	
SCI VAL-CENTRE	SCI	Filiale	343 355 558	1 001 000 €	90,00 %	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	
SCI AQUITAINE RÉHABILITATIONS	SCI	Filiale	501 101 448	1 500 €	100,00 %	150	Acquisition des 15 parts restantes le 27/11/2020
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	21 894 374,91 €	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	SCI	Filiale	378 918 510	25 975 082 €	57,75 %	126 050	Souscription augmentation de capital de 14 999 950 € en numéraire
SEMADER - SEM d'Aménagement, de Développement et d'Équipement de La Réunion	SAEM	Filiale	332 824 242	37 997 666,80 €	57,28 %	5 694	Souscription augmentation de capital de 9 002 458,50 € en numéraire (+2 274 actions) + Acquisition des 1 065 actions de la Caisse des Dépôts
SAS LES ÉCHOPPES BASTIDE	SAS	Filiale	833 302 524	10 000,00 €	65,00 %	650	

## DONNÉES JURIDIQUES DES PARTICIPATIONS

CDC Habitat principales participations	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2020	Nombre de titres détenus au 31/12/2020	Nature de l'évolution
GIE Centre Contact Client	GIE	Membre	509 576 609	0,00 €	6,82 %	60	
GIE Expertise et Support	GIE	Membre	510 189 632	0,00 €	44,53 %	448	
GIE Systèmes d'information et Numérique	GIE	Membre	448 944 976	0,00 €	33,004 %	167	
GIE Ventes	GIE	Membre	522 672 385	0,00 €	51,20 %	513	
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 €	33,33 %	34	
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 €	34,00 %	34	
Grand Paris Habitat	GIE	Membre	808 776 355	0,00 €	24,39 %	50	
SEPTALIA	GIE	Membre	877 968 602	0,00 €	25,00 %	50	
GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT	GIE	Membre	538 452 707	0,00 €	6,25 %	1	
GIE GÉNÉRATIONS	GIE	Membre	881 962 583	0,00 €	50,00 %	50	Création 2020 (50 parts détenues par CDC Habitat sur 100 parts)
CDC Habitat outre-mer	GIE	Membre	884 062 662	0,00 €	52,00 %	52	Création 2020 (52 parts détenues par CDC Habitat sur 100 parts)
Société d'Habitations des Alpes - Pluralis	SA HLM	Participation	57 506 206	1 964 020,50 €	24,47 %	31 000	
Régie Immobilière de la Ville de Paris	SAEM	Participation	552 032 708	33 784 400,00 €	5,77 %	48 747	
SCI des Fenaisons	SCI	Participation	500 559 679	10 000,00 €	40,00 %	40	
SCI du CEF de Bayonne	SCI	Participation	352 053 532	45 720,00 €	33,33 %	10	
SCI Fort d'Issy	SCI	Participation	510 206 162	1 000,00 €	40,00 %	40	
SEMAEST	SAEML	Participation	329 121 065	4 926 660,00 €	3,97 %	9 778	
SNAP	SAS	Participation	499 530 327	200 000,00 €	49,00 %	490	
SAEMES	SAEML	Participation	317 032 993	4 232 297,83 €	4,19 %	2 908	
IN'LI	SA	Participation	602 052 359	748 811 607,00 €	0,0015 %	11 514	Augmentation de capital le 05/08/2020
Patrimoine Languedocienne	SA HLM	Participation	550 802 771	8 000 000,00 €	0,02 %	100	
SARVILEP	SAS	Participation	523 705 739	1 000 000,00 €	0,00 %	1	
IMMOBILIÈRE 3 F	SA HLM	Participation	552 141 533	353 303 936,00 €	0,00 %	10	Suite regroupement d'actions, 1 000 actions de 0,16€ de nominal => 10 actions de 15,20€ de nominal Augmentation de capital le 14/10/2020
IMMOBILIÈRE MÉDITERRANÉE	SA HLM	Participation	415 750 868	6 104 730,00 €	0,02 %	17 960	
Fonds Logement Intermédiaire	SCI à capital variable	Participation	803 636 760	104 500 100,00 €	18,18 %	1 900 000	
FPS IMMO DURABLE	SICAV	Participation	812 635 012	210 000 000,00 €	4,76 %	10 000	
CONSORTIUM DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER	SAS	Participation	815 284 716	10 610,00 €	9,61 %	101	
FONDS DE FONDS DIGITAL	Fonds d'investt professionnel spécialisé	Participation		140 000 000,00 €	0,07 %	100	

### 3. LE VOLET FINANCIER

CDC Habitat principales participations	Statut	Statut groupe	N° SIREN	Capital Social	% de détention au 31/12/2020	Nombre de titres détenus au 31/12/2020	Nature de l'évolution
HÉMISPHERE HOLDING	Société civile à capital variable	Participation	823 372 719	100,00 €	0,01 %	1	
HÉMISPHERE	SCI	Participation	823 219 696	1 000,00 €	0,01 %	1	
HÉMISPHERE 2	SCI	Participation	884 873 258	1 000,00 €	1,00 %	1	immatriculation 03/07/2020
YESPARK	SAS	Participation	801 558 495	1 308,00 €	20,03 %	26 200	
JUNO	OPPCI	Participation	844 060 475	435 149 252,37 €	20,00 %	872 067	
SCI CDC CERA LES TOURNESOLS	SCI	Participation	513 583 567	1 000,00 €	49,90 %	499	
SCI LE CANOPÉE	SCI	Participation	524 413 226	981,96 €	49,90 %	499	
SCI LOGEMENTS COMMERCE B2.4 METZ AMPHITHÉÂTRE	SCI	Participation	532 884 715	1 238 000,00 €	49,00 %	60 662	
FONCIÈRE MÉDITRINE	SPPPICAV	Participation	889 274 478	18 000 000,00 €	39,66 %	71 387	Souscription du 27 août 2020
SAINT-OUEN HÉRITAGE	SCCV	Participation	879 895 381	1 000,00 €	25,00 %	250	Souscription capital 2020
HESTIA Holding	SPPPICAV	Participation	891 642 555	199 363 494,05 €	9,00 %	179 427	Souscription CDC Habitat le 18/12/2020
SAIEM VILLE DE MEAUX	SAIEM	Participation	662 042 555	17 574 800,00 €	11,38 %	125 000	Souscription augmentation de capital de 2 000 000 € en numéraire
PARC EN SCÈNE	SAS	Participation	892 264 136	50 000,00 €	30,00 %	150	Immatriculée le 21/12/2020
SCCV QUINCONCES	SCCV	Participation	880 180 088	3 000,00 €	33,33 %	1 000	
SCCV PARIS DENFERT ORATOIRE	SCCV	Participation	884 380 510	1 000,00 €	25,00 %	250	Immatriculée le 18/06/2020
SCCV PESSAC BLAISE PASCAL	SCCV	Participation	840 829 915	1 000,00 €	51,00 %	51	
SCI MILLY	SCI	Participation	889 599 841	1 000,00 €	99,90 %	999	Immatriculée le 02/10/2020
SCI HESTIA	SCI	Participation	885 138 826	1 000,00 €	99,90 %	999	Immatriculée le 13/07/2020

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

### ■ 3.3.3 Les comptes consolidés

CDC Habitat, consolidée depuis le 1<sup>er</sup> 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	2020	2019
Immeubles de placement	6 659,5	5 360,8
Autres actifs financiers non courants et dérivés	685,5	665,7
Autres actifs non courants	1 300,5	1 145,7
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>8 645,5</b>	<b>7 172,2</b>
Actifs courants hors trésorerie	1 032,9	254,1
Actifs financiers trésorerie	1 087,3	1 092,3
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 120,2</b>	<b>1 346,4</b>
Actifs destinés à être cédés	0,0	2,7
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>10 765,7</b>	<b>8 521,3</b>

PASSIF	2020	2019
Capital social	2 163,3	933,3
Réserves consolidées	1 561,2	1 475,5
Résultat part du groupe	133,3	110,4
<b>CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE</b>	<b>3 857,8</b>	<b>2 519,2</b>
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>3 857,8</b>	<b>2 519,2</b>
Dettes financières non courantes	4 181,0	3 910,5
Autres passifs financiers non courants et dérivés	1 126,4	1 078,7
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>5 307,4</b>	<b>4 989,2</b>
Dettes financières courantes	1 221,6	706,1
Autres passifs financiers courants et dérivés	378,9	306,1
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>1 600,5</b>	<b>1 012,2</b>
Passifs destinés à être cédés	0,0	0,7
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>10 765,7</b>	<b>8 521,3</b>

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

	2020	2019
Loyers nets	540,9	526,1
Marge sur activité promotion	-0,3	0,6
Excédent brut opérationnel courant	315,4	295,0
Excédent brut opérationnel	424,1	371,0
Résultat opérationnel	244,1	206,9
Part des sociétés mise en équivalence	24,7	37,2
Coût de l'endettement net	-98,9	-102,3
Résultat avant impôts	171,3	147,2
Impôts	-38,1	-36,8
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>133,3</b>	<b>110,4</b>

## 3.3.3.3 Contributif par société groupe CDC Habitat

Filiales consolidées	Méthode (1)	2020	2019
CDC Habitat	IG	88,5	62,2
Sainte-Barbe	IG	11,8	10,2
ADESTIA	IG	2,6	0,5
AMPÈRE Gestion	IG	1,5	0,8
Adoma	MEE	24,2	36,9
FLI	MEE	0,5	0,2
SCI MAC DONALD	IG/Fusion 09.20	0,2	-0,1
SCI DES RÉGIONS	IG/Fusion 09.20	3,9	-0,3
<b>TOTAL</b>		<b>133,3</b>	<b>110,4</b>

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

L'activité en 2020 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 71 logements, démolit 2 logements, lancé la construction de 22 logements neufs adaptés « seniors » ainsi qu'un pôle médical, et réhabilité 349 logements dont 139 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.

Les loyers nets sont stables à 60,4 M€. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 55 % et les annuités d'emprunts représentent 36 % des produits nets.

- **pour Adoma** : le chiffre d'affaires progresse de 8,8 M€ pour atteindre 448,5 M€, porté essentiellement par le logement accompagné, mais avec également une hausse sur l'Hébergement d'urgence, notamment pour mettre à l'abri des publics touchés par la crise sanitaire, en réponse aux sollicitations de l'État. Le résultat courant, en hausse de 6,1 M€ par rapport à 2019, est conforme au budget, les surcoûts liés à la COVID-19 restant à charge étant compensés par la baisse de certaines dépenses d'exploitation (dépenses de sécurisation des salariés et clients, ralentissement des travaux d'exploitation lié au gel de l'activité des entreprises pendant les périodes de confinement, hausse des dépréciations de créances).

L'excédent brut d'exploitation progresse de 4,7 M€ (113,5 M€ en 2020 contre 108,8 M€ en 2019) et l'autofinancement brut après remboursements des emprunts, reste relativement stable à 66,3 M€.

Dans ce contexte, le résultat d'Adoma s'élève à 42,2 M€ contre 63 M€ à l'exercice précédent qui intégrait une plus-value exceptionnelle sur la vente du siège social.

Avec 79 968 logements à fin 2020, le parc progresse de 1 225 logements essentiellement sur l'activité Hébergement. En raison de la crise sanitaire, l'activité de maîtrise d'ouvrage enregistre un retard dans le lancement des ordres de services à 3 735 contre 5 523 l'an passé, conforme aux prévisions révisées, et une relative stabilité des livraisons à 3 725 lots.

- **pour ADESTIA** : l'activité de cette société holding est limitée aux dividendes perçus de ses filiales ESH. L'exercice 2020 a été marqué par des prises de participations majeures dans le capital de plusieurs SEM, OPH et ESH de logement social, dont 100,3 M€ dans l'ESH Les Résidences Yvelines Essonne.
- **pour AMPÈRE Gestion** : le résultat de +1,5 M€ est lié à la montée en puissance progressive des fonds qu'elle gère.
- **pour le Fonds de Logement Intermédiaire (FLI)** : le résultat de +0,5 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.
- **pour les SCI MAC DONALD et SCI DES RÉGIONS** : l'activité est limitée à la gestion locative du parc existant. Ces sociétés ont été fusionnées chez CDC Habitat le 30 septembre 2020.

### ■ 3.3.4 CDC Habitat social (filiale ESH)

CDC Habitat social n'est pas consolidée dans les comptes consolidés IFRS du groupe Caisse des Dépôts, 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 À 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€	2020	2019
Actif immobilisé	11 619	11 352
Autres actifs	547	472
Trésorerie	669	569
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>12 835</b>	<b>12 393</b>
Capitaux propres	4 315	4 191
Provisions	93	89
Dettes financières	7 830	7 597
Autres passifs	597	516
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>12 835</b>	<b>12 393</b>

RÉSULTAT en M€	2020	2019
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>1 285</b>	<b>1 301</b>
Résultat d'exploitation	109	124
Résultat financier	-151	-150
Résultat net courant	-41	-26
Résultat exceptionnel	181	210
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>133</b>	<b>177</b>

## ■ 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€	2020	2019
Actif immobilisé	6 683	5 477
Autres actifs	1 004	674
Trésorerie	169	190
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>7 855</b>	<b>6 341</b>
Capitaux propres	2 890	2 362
Provisions	109	108
Dettes financières	4 336	3 480
Autres passifs	520	391
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>7 855</b>	<b>6 341</b>

RÉSULTAT en M€	2020	2019
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>598</b>	<b>471</b>
(dont loyers)	589	463
Résultat d'exploitation	24	33
Résultat financier	-44	-36
Résultat net courant	-20	-3
Résultat exceptionnel	89	60
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>67</b>	<b>57</b>

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 2020.

### 3.6 Les perspectives 2021

#### ■ 3.6.1 La gestion locative

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

#### ■ 3.6.2 Le plan d'adaptation au changement climatique

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

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

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

#### ■ 3.6.3 Le plan solidité

Plusieurs cas d'effondrement de balcon se sont dernièrement produits en France (Angers, Nanterre, Yvetot, Mureaux, ...), amenant le Gouvernement à missionner l'agence qualité construction (AQC) afin de réaliser une étude portant sur les risques liés au balcon.

Par ailleurs, l'effondrement d'immeubles occupés dans la ville de Marseille en novembre 2018 a rappelé les risques de l'habitat indigne et l'impérieuse nécessité pour tout propriétaire d'être en capacité d'identifier l'apparition de pathologies structurelles graves.

CDC Habitat s'est donc engagé en 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.

#### ■ 3.6.4 La gestion financière

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

#### ■ 3.6.5 Les SIDOM

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

# 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		2016	2017	2018	2019	2020
<b>Capital en fin d'exercice</b>						
I	a) - Capital social (en milliers d'euros)	493 450	893 450	893 450	933 302	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	4 934 496	8 934 496	8 934 496	9 333 016	21 633 016
	d) - Nombre d'actions ordinaires créées pendant l'exercice	Néant	4 000 000	Néant	398 520	12 300 000
	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
<b>Opérations et résultats de l'exercice (en milliers d'euros)</b>						
II	a) - Chiffre d'affaires hors taxe	619 429	617 774	616 886	667 385	689 546
	b) - Résultat avant impôt et charges calculées (dotations et reprises)	317 658	308 869	262 951	254 880	244 472
	c) - Impôt sur les bénéfices	49 644	46 116	23 504	27 531	23 724
	d) - Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	93 268	83 341	68 789	64 063	53 382
	e) - Résultat distribué	0	0	0	0	(1)
<b>Résultat par action (€)</b>						
III	a) - Résultat après impôt mais avant charges calculées (dotations et reprises)	53,76	29,25	26,80	23,89	10,03
	b) - Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	18,90	9,33	7,70	6,86	2,47
	c) - Dividende attribué à chaque action (net)	0,00	0,00	0,00	0,00	(1)
<b>Personnel</b>						
IV	a) - Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (en temps de travail)	1 376	1 462	1 483	1 492	1 597
	b) - Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	57 982	63 264	65 960	67 274	78 639
	c) - Montant des sommes versées au titre des charges sociales (Sécurité sociale, retraites, prévoyance, etc.) (en milliers d'euros)	27 228	28 648	30 362	31 198	34 870
	d) - Autres charges de personnel (en milliers d'euros)	5 925	6 320	7 947	9 569	7 382

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

## CDC Habitat

Filiale immobilière à vocation d'intérêt général de la Caisse des Dépôts, le groupe CDC Habitat est le premier bailleur français avec plus de 525 000 logements.

Il offre une réponse performante aux besoins en logements de l'État, 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'acteur majeur de l'habitat en France, 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](http://www.groupe-cdc-habitat.com)

