

RAPPORT DE GESTION
Exercice 2022

**UN GROUPE
ENGAGÉ**



SOMMAIRE



1. LA PRÉSENTATION ET L'ADMINISTRATION DE CDC HABITAT 2

- 1.1 La gouvernance de CDC Habitat 2
- 1.2 Le commissariat aux comptes 4

2. LES ÉLÉMENTS CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ DE CDC HABITAT EN 2022 5

- 2.1 Guerre en Ukraine et contexte inflationniste 5
- 2.2 Structuration du fonds Lamartine 5
- 2.3 La rotation du parc 5
- 2.4 Comptabilisation d'une perte de valeur sur 35 actifs isolés 6
- 2.5 La politique patrimoniale 6
- 2.6 La gestion locative 7
- 2.7 Les services aux clients 7
- 2.8 Les ressources humaines 8
- 2.9 Le diagnostic de performance extra-financière 9
- 2.10 Le contrôle interne de l'information comptable et financière 9



3. LE VOLET FINANCIER 10

- 3.1 L'évolution du périmètre du groupe CDC Habitat (filiales et participations) 10
- 3.2 Les comptes de CDC Habitat 10
- 3.3 Les autres informations 12
- 3.4 Activités en matière de recherche et développement 18
- 3.5 Les événements postérieurs à la clôture 18
- 3.6 Les perspectives 2023 18

Annexe 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 2 303 301 600 €.

Au 31 décembre 2022, CDC Habitat détient 38 filiales (voir chapitre 3 *Le volet financier*) et est membre de 15 GIE. Par ailleurs, elle détient directement ou indirectement des participations minoritaires inférieures ou égales à 50 % dans 35 sociétés dont 33 non consolidées.

1.1 La gouvernance de CDC Habitat

■ 1.1.1 Le Directoire

La direction de CDC Habitat est assurée par un Directoire composé de deux à cinq membres 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 porté à la connaissance des actionnaires que :

- Monsieur Vincent MAHÉ a démissionné de ses mandats de directeur général et de membre du Directoire le 31 mars 2022. Le même jour, le Conseil de surveillance a désigné Monsieur Clément LECUIVRE en qualité de directeur général qui dispose du même pouvoir de représentation de CDC Habitat vis-à-vis des tiers que la présidente du Directoire ;
- le Conseil de surveillance du 1^{er} juillet 2022 a nommé Monsieur Thierry LAGET en qualité de membre du Directoire 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.

À date, le Directoire est composé comme suit :

- Madame Anne-Sophie GRAVE, présidente du Directoire ;
- Monsieur Clément LECUIVRE, directeur général ;
- Monsieur Thierry LAGET, directeur général adjoint du Groupe en charge du développement et du réseau CDC Habitat Partenaires.

Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article R 225-39 du Code de commerce et de l'article 15.3 des statuts, le Conseil de surveillance du 1^{er} juillet 2022 a autorisé les membres du Directoire à répartir entre eux les tâches de direction.

Madame Anne-Sophie GRAVE, présidente du Directoire, fixe les orientations stratégiques de CDC Habitat en toute matière, dans le respect des règles de gouvernance. Dans le respect de ces règles, elle peut prendre des décisions et représenter CDC Habitat en toute matière. Ainsi :

- elle assure la supervision du réseau de CDC Habitat dans les territoires ;
- elle est en charge des investissements (acquisitions, constructions, et rénovations), y compris les grands projets et les actions en faveur des territoires ;
- elle est en charge de la gestion des actifs immobiliers détenus par CDC Habitat ou confiés par des tiers, incluant la gestion locative, le patrimoine, la commercialisation et les services aux clients.

L'audit lui est rattaché.

Monsieur Clément LECUIVRE, directeur général, est en charge de :

- la gestion des filiales et participations de CDC Habitat, y compris dans les fonds gérés par AMPERE Gestion, ainsi que les relations avec les investisseurs ;
- la cession d'actifs ;
- des fonctions suivantes : ressources humaines, juridique, finances, comptabilité, fiscalité, contrôle de gestion, achats, moyens généraux, communication et systèmes d'information ;
- de la responsabilité sociétale et environnementale (RSE) ;
- 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.

Il dispose du même pouvoir de représentation de CDC Habitat vis-à-vis des tiers que la présidente du Directoire.

Monsieur Thierry LAGET est en charge :

- du développement : pilotage de l'activité et de l'évolution de la filière métier pour assurer les niveaux de production du PMT, diversification des modes de production et évolution des modèles d'investissement ;
- du réseau d'organismes de logements sociaux partenaires de CDC Habitat : développement, structuration et animation du réseau, mise en œuvre des coopérations opérationnelles.

Cette répartition des tâches de direction a été confirmée par le Directoire réuni le 6 juillet 2022.

Le Directoire du 6 juillet 2022 a également décidé de confirmer les modalités de décision relatives aux investissements et aux cessions de biens immobiliers telles que décidées le 13 avril 2022 et a habilité :

La présidente du Directoire à décider seule :

- des opérations d'investissement (acquisition de biens et droits immobiliers, construction en maîtrise d'ouvrage interne, réhabilitation, etc.) ;
 - sous réserve de l'avis favorable du Comité d'Engagement compétent aux termes de la comitologie en vigueur à la date de l'opération (Comité d'Engagement Groupe, Comité d'Engagement Simplifié ou Comité d'Engagement en DIR dans le cadre de la comitologie validée par le Directoire le 26 mars 2021 décrite dans la note sur la comitologie du 15 mars 2021) ;
 - à l'exclusion des opérations suivantes devant faire l'objet d'une autorisation préalable du Directoire :
 - les opérations complexes (notamment les opérations incluant du portage foncier, la participation à une société de projet, un volet de co-promotion, un montage OFS/BRS ou un volet accession à la propriété) ;
 - les opérations relevant du Conseil de Surveillance (montant d'investissement supérieur à vingt millions d'euros - conventions réglementées notamment) ;
- des cessions de biens et droits immobiliers pour un chiffre d'affaires inférieur ou égal à trois millions d'euros hors taxes hors droits ainsi que de parts de sociétés à prépondérance immobilière dont l'actif est inférieur à ce montant, en l'absence du directeur général.

Le directeur général à décider seul :

- des cessions de biens et droits immobiliers pour un chiffre d'affaires inférieur ou égal à trois millions d'euros hors taxes hors droits ainsi que de parts de sociétés à prépondérance immobilière dont l'actif est inférieur à ce montant à l'exception des opérations suivantes devant faire l'objet d'une autorisation préalable du Directoire :
 - les opérations relevant du Conseil de Surveillance (cessions de participations dans des sociétés autres que celles visées ci-avant – conventions réglementées notamment) ;
 - les opérations de cessions de logements sociaux au profit de salariés du groupe CDC Habitat.
- des opérations d'investissement relevant de la compétence de la présidente du Directoire agissant seule, lorsqu'il aura présidé le Comité d'Engagement Groupe ayant rendu l'avis favorable en l'absence de la présidente ainsi que des opérations de la compétence des Comités d'Engagement en DIR.

Le Directoire doit être informé trimestriellement de l'ensemble des décisions prises par la présidente du Directoire et le directeur général conformément à ces habilitations.

■ 1.1.2 Le Conseil de Surveillance

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

À fin 2022, le Conseil de surveillance est composé de :

15 membres nommés par l'AGO :

- Monsieur André YCHÉ, président du Conseil
- Monsieur Jean-Pierre BALLIGAND, vice-président du Conseil
- La Caisse des Dépôts et Consignations, représentée par Madame Marion CABROL
- Madame Anne de BAYSER
- Madame Bérénice BOUCULAT
- Madame Méka BRUNEL
- Madame Sarah LACOCHE
- Monsieur Patrick MARTIN
- Monsieur Robin RIVATON
- Madame Gisèle ROSSAT-MIGNOT
- Monsieur Antoine SAINTOYANT
- Monsieur Olivier SICHEL
- Monsieur Bernard SPITZ
- Madame Perrine VIDALENCHE
- Monsieur Rémi WEBER

2 membres représentant les salariés :

- Monsieur Damien SAVIGNOL
- Madame Caroline SURVILLE

2 membres représentant les locataires

(art. R.481-6 du code de la construction et de l'habitation) élus le 21 décembre 2022 :

- Madame Florence RENGGLÉ
- Monsieur Pierre ANDRÉ

Censeurs nommés par l'AGO :

- Monsieur Jean-Louis FOUSSERET
- Monsieur Bernard BOUCAULT

Représentante du CSEC de l'UES CDC Habitat :

- Madame Pascale BALMISSE désignée à compter du 1^{er} octobre 2022

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 2022



2.1 Guerre en Ukraine et contexte inflationniste

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés (financiers, matières premières, énergie, biens et services). L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022. Les difficultés d'approvisionnement en matériaux, les hausses de prix sensibles qui ont amené à de nombreuses renégociations et la remise en question des équilibres financiers des opérations (tant pour les constructions neuves que pour les travaux sur le parc ancien), ont néanmoins ralenti l'activité du Groupe en 2022 (tout comme le reste du secteur immobilier). Les objectifs de production et de rénovation du parc existant ressortent ainsi en-deçà des objectifs.

Au 31 décembre 2022, l'impact du contexte sur la solvabilité des ménages les plus modestes commence à se faire sentir sur les impayés du logement social et très social. Les mesures d'accompagnement mises en place par le Groupe visent à atténuer les effets de ce contexte économique défavorable.

2.2 Structuration du fonds Lamartine

La période a été marquée par la « structuration » du fonds Lamartine sur le 1^{er} trimestre 2022, détenu à hauteur de 85 % par la CNP et 15 % par CDC Habitat au 31 décembre 2022.

Dans ce cadre, les opérations successives suivantes ont été réalisées :

- transfert d'un portefeuille d'actifs par CDC Habitat aux SCI Lamartine et Milly, par voie d'apport et de cession ;
- apport des parts sociales de la SCI Milly par CDC Habitat à la SCI Lamartine ;
- cession de 85 % des parts de la SCI Lamartine par CDC Habitat à CNP Assurances.

Ces opérations ont généré un résultat net consolidé de 501 M€ (avant impôts), après retraitement d'un résultat interne de 82 M€ compte tenu de la participation résiduelle de CDC Habitat dans le fonds de 15 %, mis en équivalence dans les comptes consolidés du groupe CDC Habitat.

2.3 La rotation du parc

2.3.1 Mises en chantier

2.3.1.1 Logement intermédiaire

Le développement du logement intermédiaire s'est poursuivi en 2022 avec 2 856 ordres de service (OS), dont 1 856 pour compte propre et 1 000 pour compte de tiers.

À fin 2022, 29 636 OS de logement intermédiaire depuis la création du LLI (2014) ont été lancés pour l'ensemble des véhicules d'investissement, dont 12 348 pour compte propre et 17 288 pour compte de tiers.

2.3.1.2 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 projet pour la production de 40 000 logements libres abordables contractualisés (LAC), intermédiaires et sociaux. À fin 2022, 27 727 OS ont été lancés depuis le démarrage du plan de relance, dont :

- 16 262 LAC (dont 12 478 pour compte propre et 3 784 pour compte de tiers) ;
- 6 381 logements intermédiaires (4 039 pour compte propre et 2 342 pour compte de tiers) ;
- 5 084 logements sociaux (1 633 logements pour CDC Habitat social, 2 810 logements pour les SIDOM et 605 logements pour Maisons & Cités et 36 logements pour CDC Habitat).

2.3.2 Livraisons

8 550 logements neufs ont été livrés en 2022 par CDC Habitat (y compris promotion) :

- 1 656 logements intermédiaires ;
- 2 739 logements familiaux hors segment intermédiaire ;
- 4 125 logements dans le cadre de ses mandats de gestion ;
- 30 logements en promotion.

2.3.3 Les ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value nette sociale de frais sur ventes de 613,2 M€ (contre 169,6 M€ en 2021).

Hors promotion, 4 661 logements ont été vendus en 2022 (hausse de 3 263 logements par rapport à 2021 sous l'effet de Lamartine), dont 4 202 cédés en bloc et 459 en lot.

Pour l'activité promotion, 20 ventes ont été signées générant une marge de 1,7 M€ en 2022.

2.3.4 Autres mouvements

Les autres mouvements représentent une baisse du parc détenu de 199 logements, correspondant à des pertes de gestion pour 64 logements, des démolitions pour 184 logements et divers mouvements pour une hausse de 49 logements.

2.3.5 Gestion des logements domaniaux du ministère des Armées

Le 8 avril 2019, le ministère des Armées a publié un appel d'offres 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, l'offre définitive déposée par le groupement dans lequel CDC Habitat était partie prenante n'a pas été retenue.

En conséquence, CDC Habitat n'assume plus la gestion de ces logements depuis le 1^{er} janvier 2023.

2.4 Comptabilisation d'une perte de valeur sur 35 actifs isolés

La norme IAS 36 impose de vérifier au moins une fois par an s'il existe un indice de perte de valeur sur les actifs, notamment sur les immeubles de placement.

Un indice de perte de valeur peut se traduire par des événements, modifications d'environnement technologique, économique ou juridique ou des éléments internes, de nature à diminuer sensiblement la valeur de marché de l'actif.

Dans le cadre de la campagne annuelle d'évaluation des immeubles de placement de CDC Habitat, un indice de perte de valeur a été identifié sur un périmètre spécifique de l'activité du Groupe, sur lequel 35 actifs présentaient un taux de vacance anormal (plus de 50 %) faisant ainsi peser un risque de non renouvellement des baux au terme des 12 ans initiaux. Par conséquent, les hypothèses d'évaluation de ces actifs ont été modifiées afin de tenir compte de ce risque dans la valorisation des immeubles concernés.

Une perte de valeur a été comptabilisée pour un montant total de 42 M€, l'estimation du montant recouvrable (99 M€) étant inférieure à la valeur nette comptable (141 M€), pour les 35 actifs concernés. Cette perte de valeur a été comptabilisée dans le poste « Provisions nettes sur immobilisations » du résultat consolidé global 2022.

2.5 La politique patrimoniale

2.5.1 Les travaux

Les réalisations de travaux de réhabilitation et de renouvellement de composants ont représenté pour le parc CDC Habitat un investissement de 58,1 M€ (stable par rapport à l'an dernier).

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

En 2022, CDC Habitat a complété ses engagements par le déploiement d'un plan de sobriété énergétique dédié à l'accompagnement du contexte de fortes hausses des coûts de l'énergie et des risques de rupture d'approvisionnement.

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.

En 2022, le partenariat « historique » avec EDF renouvelé pour la période 2022-2025 permet au Groupe de poursuivre sereinement sa forte activité de rénovation énergétique soutenue par la valorisation des CEE.

En 2022, ce sont 3,2 TWh Cumac d'économie d'énergie qui ont été valorisés via la convention EDF pour le Groupe et ses partenaires. Pour CDC Habitat, les CEE ont représenté un produit de 1,1 M€ en 2022.

CDC Habitat substitue désormais progressivement l'analyse systématique « EVE HABITAT », (cotation de l'impact environnemental) des projets par la mise en œuvre des dispositions de la nouvelle réglementation RE2020.

CDC Habitat poursuit l'application de l'analyse « 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'action de long terme par lequel CDC Habitat soutient des projets (262 500 m² dont 30 000 m² en 2022 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.

2.5.3 Le plan d'adaptation au changement climatique

Les processus de dérèglement climatique étant déjà engagés, il est important, en complément 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 2022, la phase d'étalonnage de la méthodologie et des outils du Diagnostic de Performance de la résilience (DPR) a été poursuivie.

2.6 La gestion locative

2.6.1 La maîtrise des fondamentaux

La vacance logement à charge moyenne à plus d'un mois passe de 8,77 % à fin 2021 à 8,56 % à fin 2022 (respectivement 7,79 % et 21,35 % pour le patrimoine de métropole et celui en outre-mer - 2 682 logements Apavou). Elle est majoritairement constituée de la neutralisation de certains logements pour vente, travaux ou démolition : 6,14 % à fin 2022 (5,30 % en métropole et 21,09 % en outre-mer) contre 6,20 % à fin 2021.

La vacance commerciale moyenne à plus d'un mois (hors vacance pour travaux, démolition et pour vente) s'établit à 2,42 % à fin 2022 (2,48 % en métropole et 0,26 % en outre-mer) contre 2,57 % à fin 2021.

Le taux d'évolution des créances locataires passe à 0,96 % à fin 2022 (respectivement 0,57 % et 13,6 % pour le patrimoine de métropole et celui en outre-mer), contre 1,23 % en 2021.

2.6.2 Les loyers

Les loyers du parc (non conventionné et conventionné) ont été augmentés de 0,42 % au 1^{er} janvier 2022 (base Indice de Révision des Loyers du 2^e trimestre 2021).

Les loyers des logements PLI ont été augmentés de 1,61 % au 1^{er} juillet 2022 (base Indice de Révision des Loyers du 4^e trimestre 2021).

2.7 Les services aux clients

2.7.1 Satisfaction des locataires et qualité de service

Le dispositif d'écoute clients comprend, de façon récurrente, un baromètre annuel de satisfaction et un baromètre annuel spécifique pour les étudiants locataires de STUDEFI, un baromètre mensuel « Relation clients », des enquêtes auprès des nouveaux locataires (en neuf et à la relocation), des enquêtes auprès des acquéreurs et des enquêtes auprès des locataires des résidences susceptibles d'être mises en vente.

À cela s'ajoutent des enquêtes ponctuelles, réalisées à la résidence et en fonction des besoins, dans le cadre des réhabilitations (enquêtes avant travaux et après travaux) et des opérations de rénovation urbaine (enquêtes post-relogement suite à démolition).

Les conclusions des baromètres et des 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 a pour objectif de maintenir un taux de satisfaction au-delà de 75 %. En 2022, le taux de satisfaction global de CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe) est stable par rapport à 2021 et s'établit à 78 %.

En 2022, le marché des enquêtes externalisées (toutes les enquêtes sur échantillon par téléphone) a été renouvelé pour quatre ans et attribué au cabinet Règle de Trois.

2.7.2 Relation clients et traitement des demandes

La relation clients de proximité est assurée par les gardiens, présents au sein des ensembles immobiliers ou dans des espaces d'accueil partagés et les managers de proximité.

Les locataires peuvent aussi transmettre leurs demandes administratives ou techniques dans les parties communes ou privatives, en appelant le Centre de Contact Client ou par l'interface web et application mobile CDC Habitat & Moi.

Le taux de contact du Centre de Contact Client qui reçoit les appels des locataires est de 82,56 % en 2022 contre 81,4 % en 2021 pour CDC Habitat (incluant la Sainte-Barbe).

Fin 2020, un programme de formation-action à la Culture Clients a été initié pour les managers des agences, puis étendu en 2022 au Centre de Contact Client. À fin 2022, une vingtaine d'agences sont entrées dans le dispositif qui se poursuivra en 2023-2024.

2.7.3 Digitalisation de la relation client

Le nouvel espace locataires, CDC Habitat & Moi, a été ouvert en janvier 2021 pour les agences de CDC Habitat, puis progressivement aux agences de CDC Habitat social, de MEECAM et de la Sainte-Barbe en 2022 (ouverture des six dernières agences de CDC Habitat social d'Île-de-France et des quatre agences de la Sainte-Barbe le 24 janvier 2023). Un vaste plan d'accompagnement dans chaque agence a été mis en place.

CDC Habitat & Moi dispose de nombreuses nouvelles fonctionnalités destinées à favoriser l'autonomie du client dans ses différents parcours et à augmenter la réactivité dans les échanges, 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, s'il estime que sa demande a été traitée.

La transformation digitale s'est poursuivie en 2022 avec l'ouverture en juillet d'un « Chatbot » (assistant virtuel en ligne et dont 82 % des conversations sont réussies (le client a obtenu une réponse à sa demande).

Enfin, un module de prise de rendez-vous en ligne est en test auprès d'agences pilotes depuis octobre 2022 pour les visites de logement et les états des lieux d'entrée.

2.7.4 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 enregistrés 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.

2.8 Les ressources humaines

2.8.1 La politique salariale

Les effectifs inscrits au 31 décembre 2022 s'établissent à 1 837 unités physiques (CDI & CDD hors mandataires sociaux) contre 1 790 au 31 décembre 2021.

Les effectifs inscrits en CDI progressent de 5,2 % par rapport aux effectifs inscrits à fin 2021 (1 625 au 31/12/2022 contre 1 545 au 31/12/2021).

L'ensemble des mesures salariales issues des négociations annuelles obligatoires ont permis de faire progresser les rémunérations de l'UES CDC Habitat de plus de 3,2 %.

2.8.2 Prime exceptionnelle de pouvoir d'achat

En octobre 2022, 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.

L'enveloppe globale distribuée s'est élevée à 0,6 M€.

2.8.3 L'intéressement et la participation

Le montant global de l'intéressement versé en 2022 au titre de l'exercice 2021 s'est élevé à 3,3 M€, celui de la participation à 4,3 M€.

Le gain moyen perçu par salarié en 2022 au titre des résultats 2021 a représenté 3 958 €, 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).

2.8.4 Dialogue social

Périmètre Groupe

- Accord relatif à la gestion des emplois et des parcours professionnels au sein du groupe CDC Habitat du 31 mai 2022.
- Avenant à l'accord relatif au Comité de Groupe du 12 octobre 2022 précisant la représentation des SIDOM au sein du Comité de Groupe.

Périmètre UES

- Accord portant sur l'application au sein de l'UES CDC Habitat des dispositions de la convention collective nationale du personnel des SA et fondations d'HLM relatives à la classification du personnel de proximité au sein de CDC Habitat social du 6 janvier 2022.
- Accord d'intéressement applicable au personnel de l'UES CDC Habitat pour les exercices 2022-2023 et 2024 du 24 juin 2022.
- Avenant n°1 à l'accord relatif à l'application de l'accord de Groupe relatif au télétravail du 15 mars 2021 au sein de l'UES CDC Habitat du 1^{er} septembre 2022.

2.8.5 Innovations et Transformations

Afin d'accompagner le développement du Groupe, des chantiers structurants se sont poursuivis en 2022 :

- 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 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 Gestion des Emplois et des Parcours Professionnels ;
- la campagne de revue des talents qui s'est déroulée de septembre à novembre 2022 a concerné 206 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 juillet 2022 a concerné 1 062 cadres au sein de l'UES CDC Habitat ;
- le lancement de la première promotion du « Programme Talents » du groupe CDC Habitat qui se déroulera sur 2 ans (2022 – 2024), destiné à 20 cadres à fort potentiel d'évolution afin de les préparer à exercer des fonctions stratégiques dans la poursuite de leur parcours ;
- la mise en place de comité de mobilité mensuel rassemblant les responsables des ressources humaines de métropole (UES, Adoma et SIDOM) 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.

2.8.6 Politique Emploi Jeunes

Le groupe CDC Habitat a poursuivi en 2022 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 ;
- identifier et sélectionner les écoles et universités cibles pour créer des partenariats spécifiques, notamment sur les métiers en tension (notamment signatures de partenariats avec des écoles ciblées, organisation d'évènements) ;
- renforcer la marque employeur CDC Habitat auprès des publics cibles (notamment création d'un nouvel espace carrière plus attractif).

En 2022, l'UES CDC Habitat a procédé à l'embauche de 254 alternants et 270 stagiaires écoles.

2.9 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.

2.10 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.

2.10.1 Environnement de contrôle interne

Les règles de contrôle interne sont précisées dans une charte de contrôle interne qui s'applique à CDC Habitat, Sainte-Barbe 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 anticorruption 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.

2.10.2 Acteurs

2.10.2.1 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 d'engagement, comités de gestion locative et patrimoine).

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

Il se décline selon une approche sur 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.

2.10.2.3 Le Comité des Risques Internes

Il est composé de six membres (directeur général Groupe, directeur de la Performance, l'Organisation et du Contrôle Général, directeur des Finances Groupe, directeur Juridique Groupe, responsable des pôles Contrôle interne et Conformité) 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 Caisse des Dépôts et Consignations dans le cadre du *reporting* semestriel sur les risques.

2.10.2.4 L'autocontrôle des filières métiers

Pour CDC Habitat, Sainte-Barbe 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 chez Sainte-Barbe et dans chaque Direction interrégionale (DIR) regroupant les équipes de CDC Habitat et CDC Habitat social.

2.10.2.5 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 Consignations 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

- Augmentation de capital souscrite par ADESTIA au profit de CDC Habitat social soit une détention de 65,8 %.
- Prise de participation complémentaire dans la SEM Reims pour une quote-part de détention totale par ADESTIA de 25,4 %.
- Prise de participation dans le fonds Hab'Initio pour une quote-part de détention totale de 15 %.
- Prise de participation dans LLI Résidences pour une quote-part de détention totale de CDC Habitat de 45 %.
- Prise de participation complémentaire dans la SEM Eurométropole Metz Habitat pour une quote-part de détention d'ADESTIA de 19,4 %.
- Acquisition d'une participation complémentaire dans la SIMKO par CDC Habitat portant la quote-part de détention à 92 %.
- Augmentation de capital souscrite par CDC Habitat au profit de Foncière Méditrine pour une quote-part de détention totale de CDC Habitat de 40 %.
- Prise de participation dans la SEM Urbavileo pour atteindre une quote-part de détention totale d'ADESTIA de 14,7 %.
- Prise de participation complémentaire par ADESTIA dans la société AGIRE – SAIEM pour atteindre une quote-part de détention totale de 40,1 %.
- Acquisition d'une participation complémentaire dans la COOP Charente - Maritime pour une quote-part de détention totale d'ADESTIA de 49,9 %.
- Prises de participation complémentaires dans le capital de plusieurs SEM et ESH de logement social par ADESTIA et CDC Habitat pour un montant total de 2,7 M€.

Ces mouvements sont détaillés au paragraphe 3.3.2 ci-après.

3.1.2 Les cessions

- Les titres YesPark détenus par CDC Habitat ont été cédés en mars 2022 pour un prix de vente de 6,1 M€, soit une plus-value de 5,4 M€.
- Les titres Meeecam détenus par ADESTIA ont été cédés à CDC Habitat social en octobre 2022 à leur valeur comptable.
- Les titres du fonds Lamartine ont été cédés le 4 mars 2022 (voir § 2.2 Structuration du fonds Lamartine).

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€ intervenue au cours de l'exercice 2021, le solde restant à libérer s'élevait à 381,3 M€ à fin 2021. Ce solde a été libéré le 17 février 2022.

L'assemblée générale extraordinaire du 13 mai 2022 a décidé une nouvelle augmentation de capital en numéraire de 140 M€ par émission de 1 400 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, pour le porter de 2 163,3 M€ à 2 303,3 M€. Sur la base du certificat du dépositaire du 1^{er} juin 2022, le Directoire a constaté à cette date la réalisation définitive de l'augmentation de capital souscrite à titre irréductible et titre réductible par la Caisse des Dépôts et Consignations.

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'arrêt, 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 2022 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 2022 s'est soldée par un bénéfice de 433,5 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
2019	2020	0,00 €
2020	2021	0,00 €
2021	2022	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 68 M€ (nouveaux financements 310 M€ contre 242 M€ au titre des remboursements).

À fin 2022, le ratio de dettes nettes sur capitaux propres de CDC Habitat atteint 103 % (130 % à fin 2021).

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 2022, les prix de vente des immeubles cédés de CDC Habitat s'élèvent à 1 611 M€ pour une valeur nette comptable de 990 M€ et des frais inhérents à la cession de 8 M€).

Le ratio de dettes nettes sur actifs immobilisés de CDC Habitat est en baisse (58 % contre 65 % en 2021).

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 Caisse des Dépôts et Consignations 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.

La provision constituée pour une couverture de taux structurée sur l'inflation française a été intégralement reprise sur l'exercice 2022 compte tenu des prévisions d'inflation (valorisation positive d'une couverture structurée sur inflation).

CDC Habitat a procédé en 2022 à la remise au marché d'un portefeuille de couvertures de taux de 114 M€ de notional. À ce titre, et conformément à la décision du Conseil de surveillance du 1^{er} juillet 2022, un portefeuille de swaps taux fixes a été refixé aux conditions de marché courantes. Cette opération a permis de ramener le taux moyen de couverture à 1,6 % contre 4 % moyennant le paiement d'une soulte actuarielle de 13,1 M€, cette soulte est reprise linéairement en résultat sur la durée résiduelle des éléments couverts, soit un montant en charges financières de 1,6 M€ sur 2022.

3.2.5 La gestion financière

Il a été mis en place pour le pôle consolidé 310 M€ de dettes supplémentaires (CDC Habitat +302 M€ / Sainte-Barbe +8 M€). Les supports de financement ont été les suivants : 41 M€ en NEUMTN ; 235 M€ de NSV « Obligations nominatives » ; 23 M€ de dettes bancaires et 11 M€ de prêts conventionnés.

Compte tenu de la très forte remontée des taux de marché sur le 2nd trimestre 2022 et conformément à la décision du Conseil de surveillance du 1^{er} juillet 2022, la direction financière a été autorisée à déboucler 165 M€ de dépôts à terme pour les repositionner sur de nouvelles opérations fixes/variables. Au titre de cette opération, une soulte de 15,9 M€ a été versée comptabilisée en charges financières dans les comptes consolidés 2022.

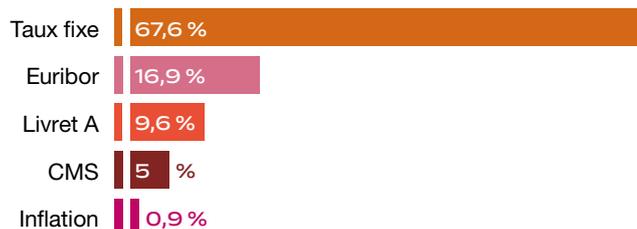
L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 1 276 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 0,88 %, cette performance étant liée au maintien d'une quote-part significative de dépôts bancaires long terme.

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.

LE PORTEFEUILLE DE COUVERTURES DU PÔLE CONSOLIDÉ S'ÉLÈVE À 1 498 M€ ET SE DÉCOMPOSE COMME SUIT :



LA RÉPARTITION DE LA DETTE DU PÔLE CONSOLIDÉ (5 042 M€) PAR INDEX EST LA SUIVANTE :



3.2.6 Le montant global des charges non déductibles fiscalement en 2022

Ces charges se sont élevées à 226 241 € en 2022.

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 2022 DONT LE TERME EST ÉCHU						ARTICLE D.441 I.-2° : FACTURES ÉMISES NON RÉGLÉES À LA DATE DE CLÔTURE DE L'EXERCICE 2022 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	-					107	-					5 635
Montant total des factures concernées (TTC)	196					311	860					31 340
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (TTC)	0,00 %					0,00 %	-					
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (HT)	-						0,11 %					4,16 %
(B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES À DES DETTES ET CRÉANCES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISÉES												
Nombre de factures	1 091						206					
Montant total des factures exclues (TTC)	3 214						234					
(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 2022 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'ACTIONNAIRES	%
CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS	23 032 608	99,99 %
ICADE	408	< 0,01 %
TOTAL	23 033 016	100 %

soit un capital social de 2 303 301 600 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 31/12/2022	NOMBRE DE TITRES DÉTENUS AU 31/12/2022	NATURE DE L'ÉVOLUTION
CDC Habitat	SAEM	Mère	470 801 168	2 303 301 600 €			Augmentation de capital en numéraire de 140 M€ en juin 2022
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	
Adoma	SAEM	Filiale	788 058 030	133 106 688 €	56,44 %	4 694 999	
AMPERE Gestion	SAS	Filiale	801 075 474	3 095 500 €	100,00 %	30 955	
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 €	95,775 %	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	21 894 374,91 €	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 €	91,98 %	296 175	Cession le 30/05/2022 de 32.200 actions par la CNE de Kourou à CDC Habitat
SODIAC	SCI	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	37 997 666,80 €	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	1 000,00 €	51,00 %	51	
SCI MILLY	SCI	Participation	889 599 841	1 000,00 €	0,00 %	0	Cession le 07/02 d'une part sociale par AMPERE Gestion à CDC Habitat et apport le 01/03 par CDC Habitat de 1 000 parts sociales à SCI Lamartine
SAS NANTERRE HÔTEL DE VILLE	SAS	Filiale	908 506 298	1 000,00 €	80,00 %	80	Cession le 08/12 par CDC Habitat à Nexity Logement
SAS BRIQUETERIE	SAS	Filiale	908 369 283	1 000,00 €	95,00 %	950	
SAS AIX LA CONSTANCE LOT 2Ce et 2Cd	SAS	Filiale	901 549 493	10 000,00 €	95,00 %	950	
SAS COUDOUX LA PLANTADE	SAS	Filiale	904 328 978	8 000,00 €	70,00 %	56 000	
SCI LAMARTINE	SCI	Participation	897 470 761	47 115,14 €	15,00 %	7 068	
SAS LAMARTINE HOLDING	SAS	Filiale	900 910 274	1 000,00 €	100,00 %	100	
VALLON DU FIER (ex SAS LAMARTINE)	SAS	Filiale	895 297 919	1 000,00 €	100,00 %	100	
SAS DP1	SAS	Filiale	908 288 558	1 000,00 €	100,00 %	1 000	
SCI DP2	SCI	Filiale	907 895 494	1 000,00 €	99,90 %	999	
SCCV DP3	SCCV	Filiale	907 855 209	1 000,00 €	99,90 %	999	
BORDEAUX CAPEYRON	SCCV	Filiale	907 887 855	1 000,00 €	90,00 %	900	
SCCV 540 RUE DE NÎMES 34170	SCCV	Filiale	908 590 870	1 000,00 €	75,00 %	750	
SCCV 403 AVENUE DE VIOLESI 13220	SCCV	Filiale	908 590 904	1 000,00 €	75,00 %	750	

DONNÉES JURIDIQUES DES PARTICIPATIONS

CDC HABITAT PRINCIPALES PARTICIPATIONS	STATUT	STATUT GROUPE	N° SIREN	CAPITAL SOCIAL	% DE DÉTENTION AU 31/12/2022	NOMBRE DE TITRES DÉTENUS AU 31/12/2022	NATURE DE L'ÉVOLUTION
GIE Centre Contact Client	GIE	Membre	509 576 609	0,00 €	6,81 %	60	
GIE Expertise et Support	GIE	Membre	510 189 632	0,00 €	44,27 %	448	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 1 012
GIE Systèmes d'information et Numérique	GIE	Membre	448 944 976	0,00 €	32,554 %	167	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 513
GIE Services Clients	GIE	Membre	522 672 385	0,00 €	51,10 %	513	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 1 004
GIE Île-de-France	GIE	Membre	830 636 858	0,00 €	49,02 %	50	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 102
GIE Sud-Ouest	GIE	Membre	751 468 190	0,00 €	49,02 %	50	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 102
GIE Nord-Est	GIE	Membre	751 771 163	0,00 €	49,02 %	50	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 102
GIE Grand Ouest	GIE	Membre	751 245 408	0,00 €	32,38 %	34	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 105
GIE Provence-Alpes-Côte d'Azur et Corse	GIE	Membre	751 465 360	0,00 €	33,66 %	34	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 101
GIE Auvergne-Rhône-Alpes	GIE	Membre	751 376 773	0,00 €	33,01 %	34	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 103
Grand Paris Habitat	GIE	Membre	808 776 355	0,00 €	19,23 %	50	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 260
SEPTALIA	GIE	Membre	877 968 602	0,00 €	25,00 %	50	
GIE GARONNE DÉVELOPPEMENT	GIE	Membre	538 452 707	0,00 €	6,67 %	1	
GIE GÉNÉRATIONS	GIE	Membre	881 962 583	0,00 €	49,02 %	50	Suite nouveaux membres, nombre total de parts = 102
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	2 487 347,00 €	19,32 %	31 000	
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	849 106 089,00 €	0,00 %	11 514	
Patrimoine Languedocienne	SA HLM	Participation	550 802 771	13 000 000,00 €	0,01 %	100	
SARVILEP	SAS	Participation	523 705 739	1 000 000,00 €	0,0001 %	1	
IMMOBILIÈRE 3 F	SA HLM	Participation	552 141 533	432 503 931,20 €	0,00004 %	10	
3F SUD SA D'HLM	SA HLM	Participation	415 750 868	81 300 000,00 €	0,003 %	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	12 790,00 €	7,90 %	101	
FONDS DE FONDS DIGITAL	Fonds d'invest profes. spé.	Participation		140 000 000,00 €	0,07 %	100	Non immatriculé
HEMISPHERE HOLDING	Société civile à capital variable	Participation	823 372 719	7 760 225,01 €	0,00000013 %	1	
HEMISPHERE	SCI	Participation	823 219 696	1 000,00 €	0,01 %	1	
HEMISPHERE 2	SCI	Participation	884 873 258	1 000,00 €	0,01 %	1	
YESPARK	SAS	Participation	801 558 495	1 308,00 €	0,00 %	0	Cession 2022
JUNO	OPPCI	Participation	844 060 475	530 266 615,22 €	19,996 %	872 067,12	
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 AMPHITHEATRE	SCI	Participation	532 884 715	1 238 000,00 €	49,00 %	60 662	
FONCIÈRE MEDITRINE	SPPICAV	Participation	889 274 478	80 065 723,60 €	40,00 %	317 445,9755	Suite AF4
HESTIA Holding	SPPICAV	Participation	891 642 555	199 363 494,05 €	9,00 %	179 427,1447	
SAIEM VILLE DE MEAUX	SAIEM	Participation	662 042 555	17 574 800,00 €	11,38 %	125 000	
SAINT OUEN HERITAGE	SCCV	Participation	879 895 381	1 000,00 €	25,00 %	250	
PARCS EN SCÈNE - THIAIS ORLY	SAS	Participation	892 264 136	50 000,00 €	30,00 %	150	
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	
LLI RÉSIDENCES	SA	Participation	892 326 646	27 184 822,00 €	45,00 %	4 368 989	
SLP HAB'INITIO	SLP	Participation	909 705 766	250 100 100,00 €	14,99 %	375 000	
LA FARLÈDE JEAN-AICARD	SCCV	Participation	922 631 734	1 000,00 €	20,00 %	20	
ORLY-QUINZE ARPENTS	SCCV	Participation	922 285 044	1 000,00 €	30,00 %	300	
TAILLAN-MÉDOC L'ÉCUREUIL	SCCV	Filiale	922 584 214	1 000,00 €	80,00 %	800	
AUBAGNE LES PASSONS	SAS	Filiale	912 663 077	10 000,00 €	60,00 %	600	
SAS SACLAY LE BOURG	SAS	Filiale	917 627 424	1 000,00 €	50,00 %	50	

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

3.3.3 Les comptes consolidés

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

ACTIF	2022	2021
Immeubles de placement	7 995,7	6 851,6
Autres actifs financiers non courants et dérivés	215,9	504,1
Autres actifs non courants	1 837,6	1 428,3
ACTIFS NON COURANTS	10 049,2	8 784,0
Actifs courants hors trésorerie	329,8	696,5
Actifs financiers trésorerie	1 768,0	1 131,2
ACTIFS COURANTS	2 097,8	1 827,7
Actifs destinés à être cédés	0,0	1 069,5
TOTAL DE L'ACTIF	12 147,0	11 681,2

PASSIF	2022	2021
Capital social	2 303,3	2 163,3
Réserves consolidées	2 127,2	1 737,7
Résultat part du Groupe	394,7	151,5
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	4 825,2	4 052,5
Intérêts minoritaires	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	4 825,2	4 052,5
Dettes financières non courantes	4 824,0	4 680,8
Autres passifs financiers non courants et dérivés	390,1	814,7
PASSIFS NON COURANTS	5 214,1	5 495,5
Dettes financières courantes	1 594,5	1 040,6
Autres passifs financiers courants et dérivés	513,2	520,8
PASSIFS COURANTS	2 107,7	1 561,4
Passifs destinés à être cédés	0,0	571,8
TOTAL DU PASSIF	12 147,0	11 681,2

3.3.3.2 Compte de résultat IFRS du groupe CDC Habitat

EN M€	2022	2021
Loyers nets	547,8	563,2
Marge sur activité promotion	1,7	0,2
Excédent brut opérationnel courant	279,1	281,9
Excédent brut opérationnel	829,4	437,0
Résultat opérationnel	593,4	243,5
Part des sociétés mise en équivalence	1,6	14,0
Coût de l'endettement net	-89,7	-66,9
Résultat avant impôts	519,8	201,4
Impôts	-125,1	-49,9
RÉSULTAT NET	394,7	151,5

3.3.3.3 Contributif par société du groupe CDC Habitat

FILIALES CONSOLIDÉES	MÉTHODE (1)	2022	2021
CDC HABITAT	IG	376,2	121,0
SAINTE-BARBE	IG	8,3	11,0
ADESTIA	IG	2,3	2,9
AMPERE GESTION	IG	6,3	2,6
ADOMA	MEE	2,6	13,9
FLI	MEE	0,2	0,1
Lamartine (2)	MEE	-1,2	
TOTAL		394,7	151,5

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

(2) Entrée dans le périmètre en 2022

L'activité en 2022 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 90 logements dont 74 dans le cadre de projet ANRU, lancé la construction en VEFA de 28 logements, et réhabilité 275 logements. 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 2022, 144 logements supplémentaires ont ainsi pu être desservis par des ascenseurs, soit plus de 600 logements au total depuis 2016.

Les loyers nets sont stables à 60,7 M€. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 53 % et les annuités d'emprunts représentent 36 % des produits nets.

■ **Pour Adoma**

Le chiffre d'affaires progresse de 16,3 M€ pour s'établir à 470 M€, porté essentiellement par l'activité « Hébergement Asile » marquée par l'accueil des Ukrainiens, et dans une moindre mesure par l'activité « logement accompagné ». L'excédent brut d'exploitation baisse de 7,7 M€ (102,4 M€ en 2022 contre 110,1 M€ en 2021), en raison de la forte progression conjoncturelle des coûts de l'énergie qui avoisinent 11 M€ entre les deux exercices.

La charge nette d'amortissements et provisions évolue de 10 M€, les plus-values de cessions (nettes de subventions et reprises sur dépréciation) diminuent quant à elles de 2,7 M€, tandis que la provision sur participation enregistre une hausse exceptionnelle de 6,7 M€ en raison des résultats du Groupe.

Dans ce contexte, le résultat consolidé d'Adoma s'élève à 4,5 M€ contre 24,7 M€ sur l'exercice précédent, tandis que l'autofinancement après remboursements des emprunts se situe à 47,7 M€ contre 59 M€ en 2021.

■ **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 2022 (voir § 3.1.1 *Les opérations d'acquisition, de création et de fusion*).

■ **Pour AMPERE Gestion**

Le résultat de +3,7 M€ est lié à la montée en puissance progressive des fonds qu'elle gère.

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 et Consignations, 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€	2022	2021
Actif immobilisé	12 165	12 078
Autres actifs	603	629
Trésorerie	735	446
TOTAL ACTIF	13 503	13 153
Capitaux propres	4 611	4 408
Provisions	100	99
Dettes financières	8 210	8 048
Autres passifs	582	598
TOTAL PASSIF	13 503	13 153

RÉSULTAT EN M€	2022	2021
Produits d'exploitation	1 393	1 316
Résultat d'exploitation	60	75
Résultat financier	-117	-140
Résultat net courant	-57	-65
Résultat exceptionnel	179	182
RÉSULTAT NET	110	111

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 retraités des véhicules de portage figurent ci-après :

BILAN EN M€	2022	2021
Actif immobilisé	6 819	6 900
Autres actifs	1 097	1 107
Trésorerie	172	149
TOTAL ACTIF	8 088	8 156
Capitaux propres	2 955	3 106
Provisions	107	104
Dettes financières	4 497	4 430
Autres passifs	528	516
TOTAL PASSIF	8 088	8 156

RÉSULTAT EN M€	2022	2021
Chiffre d'affaires	646	636
(dont loyers)	617	639
Résultat d'exploitation	23	27
Résultat financier	-49	-39
Résultat net courant	-26	-12
Résultat exceptionnel	74	93
RÉSULTAT NET	48	79

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 2022.

3.6 Les perspectives 2023

3.6.1 La gestion locative

Les principales actions de l'année 2023 consisteront en :

- la poursuite de la commercialisation des logements livrés dans le cadre du plan de relance ;
- la consolidation du traitement centralisé des charges locatives récupérables ;
- l'accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle de la cotation de la demande de logement social et de la gestion en flux des réservations de logements sociaux ;
- l'appui prolongé aux entités dans la continuité de la création des agences mixtes, et particulièrement en matière de convergence des paramétrages métiers entre CDC Habitat et CDC Habitat social ;
- l'optimisation des *process* et pratiques d'exploitation locative, notamment en matière de gestion des assurances et de gestion de la proximité.

3.6.2 Production de logements

De nombreuses incertitudes pèsent sur les perspectives de production de logement en 2023, toujours sous l'effet des difficultés d'approvisionnement, des hausses des prix, des taux de financement et la difficulté à trouver des équilibres sur les nouvelles opérations. Les objectifs du Groupe restent ambitieux pour 2023, mais leur réalisation reste dépendante du contexte pour le secteur de l'immobilier.

3.6.3 Révision 2023 du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

En alignement avec la nouvelle politique climat de la Caisse des Dépôts et Consignations, CDC Habitat va renforcer son engagement climat sur le patrimoine vers une cible alignée 1,5°C et ainsi accélérer la décarbonation du parc (choix des vecteurs énergétiques).

Parmi les thèmes prioritaires des PSP renouvelés en 2023, le PSE Groupe évoluera en « Plan Stratégique Climat » en alignement du Plan Climat du groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

La révision 2023 des PSP comprendra :

- l'intégration des thèmes prioritaires: changement climatique, volet efficacité et transformation énergétique, vieillissement et foncier ;
- une segmentation actualisée sur la base de la nouvelle cotation marché ;
- le lien avec l'actualisation des Projets de Territoires.

3.6.4 Le plan d'adaptation au changement climatique

En 2023, CDC Habitat engage un plan de déploiement (2023-2027) de la méthodologie et des outils du Diagnostic de Performance de la résilience (DPR), au rythme de 100 DPR par an.

3.6.5 La gestion financière

Sur l'exercice 2023, les besoins de financement seront soit désintermédiés via le programme NEUMTN ou via des placements privés dans un format de documentation NSV « Obligations nominatives » pour le long terme, soit couverts par des prêts bancaires sur le court/moyen terme.

3.6.6 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 2023.

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		2018	2019	2020	2021	2022
I	CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
	a) Capital social (en milliers d'euros)	893 450	933 302	2 163 302	2 163 302	2 303 302
	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	9 333 016	21 633 016	21 633 016	23 033 016
	d) Nombre d'actions ordinaires créées pendant l'exercice	Néant	398 520	12 300 000	Néant	1 400 000
	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
II	OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (EN MILLIERS D'EUROS)					
	a) Chiffre d'affaires hors taxe	616 886	667 385	689 546	734 081	753 547
	b) Résultat avant impôt et charges calculées (dotations et reprises)	262 951	254 880	244 472	368 734	817 825
	c) Impôt sur les bénéfices	23 504	27 531	23 724	50 650	159 201
	d) Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	68 789	64 063	53 382	131 164	433 518
	e) Résultat distribué	0	0	0	0	(1)
III	RÉSULTAT PAR ACTION (€)					
	a) Résultat après impôt mais avant charges calculées (dotations et reprises)	26,80	23,89	10,03	14,56	28,67
	b) Résultat après impôt et charges calculées (dotations et reprises)	7,70	6,86	2,47	6,06	18,82
	c) Dividende attribué à chaque action (net)	0	0	0	0	(1)
IV	PERSONNEL					
	a) Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice (en temps de travail)	1 483	1 492	1 597	1 746	1 827
	b) Montant de la masse salariale de l'exercice (en milliers d'euros)	65 960	67 274	78 639	81 668	88 482
	c) Montant des sommes versées au titre des charges sociales (Sécurité sociale, retraites, prévoyance, etc.) (en milliers d'euros)	30 362	31 198	34 870	37 027	38 716
	d) Autres charges de personnel (en milliers d'euros)	7 947	9 569	7 382	8 777	9 997

(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 545 000 logements gérés.

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'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

