

RAPPORT FINANCIER 2020

- Synthèse Groupe
- CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés)
- CDC Habitat social
- SIDOM
- Maisons & Cités
- Adoma

SYNTHÈSE

GROUPE

L'année 2020 a été marquée par une crise majeure due à la pandémie de COVID-19. Cet événement, exceptionnel et sans précédent, a exigé une adaptation rapide des modes de fonctionnement et de l'organisation des entreprises. Cela a également nécessité des dispositifs de soutien aux secteurs les plus durement impactés par les mesures liées au confinement et les fermetures obligatoires, et un accompagnement des ménages les plus précaires, en proie à une fragilisation de leur situation financière.

Le groupe CDC Habitat a su s'adapter très rapidement à cette situation inédite d'un point de vue opérationnel :

- généralisation du télétravail et équipement des salariés pour la période de confinement pour toutes les fonctions le permettant ; adaptation de l'organisation pour les fonctions nécessitant une présence physique ; généralisation des mesures de protection pour les salariés (commandes massives de matériel de protection effectuées dès le début du premier confinement) ;
- accompagnement des locataires les plus fragiles, tant d'un point de vue financier que social ;
- application des mesures de remise de loyers pour les commerçants ayant dû cesser leur activité.

À fin 2020, les impacts de la crise sanitaire sur les résultats du Groupe restent relativement marginaux, malgré une activité de location/relocation arrêtée lors du premier confinement. Le taux d'impayés reste néanmoins sous surveillance rapprochée, car la fragilisation de la situation financière des ménages peut avoir des conséquences différées.

L'arrêt des chantiers lors du premier confinement a engendré des décalages de planning sur les opérations de construction neuve.

Afin de soutenir le secteur de la construction et du logement mis à l'épreuve à la suite de la crise sanitaire, CDC Habitat a engagé, dès le printemps 2020, un appel à projets portant sur la commande et la production de 40 000 logements en VEFA, dont 21 300 logements abordables contractualisés (LAC) (12 800 portés par CDC Habitat sur son propre bilan et 8 500 par des investisseurs tiers) ; 9 900 logements locatifs intermédiaires (LLI) (portés par des investisseurs tiers) et 10 000 logements locatifs sociaux (LLS) (dont 6 200 en outre-mer). À fin 2020, les objectifs fixés sont atteints :

VEFA en métropole :

- 100 000 logements proposés par les promoteurs ;
- 35 800 logements réservés, dont 20 300 LAC, 10 800 LLI et 4 700 LLS ;
- près de 10 000 actes de VEFA signés sur le LLI et le LAC.

VEFA en outre-mer :

- 11 600 logements proposés ;
- plus de 6 000 logements retenus (validation d'instances ou à l'étude).

L'AUGMENTATION DU PARC

En 2020, le parc détenu par le groupe CDC Habitat augmente de 2,3 % (11 159 logements) et le parc géré progresse de 2,6 % sur la période (+13 238 logements), sous l'effet de :

1. Variations de périmètre et acquisitions de parcs spécifiques dont :

- acquisition du parc de la société APAVOU à La Réunion par CDC Habitat pour 2 601 logements ;
- intégration de la SODIAC à la suite de l'entrée au capital de CDC Habitat (4 141 logements au 31/12/2020).

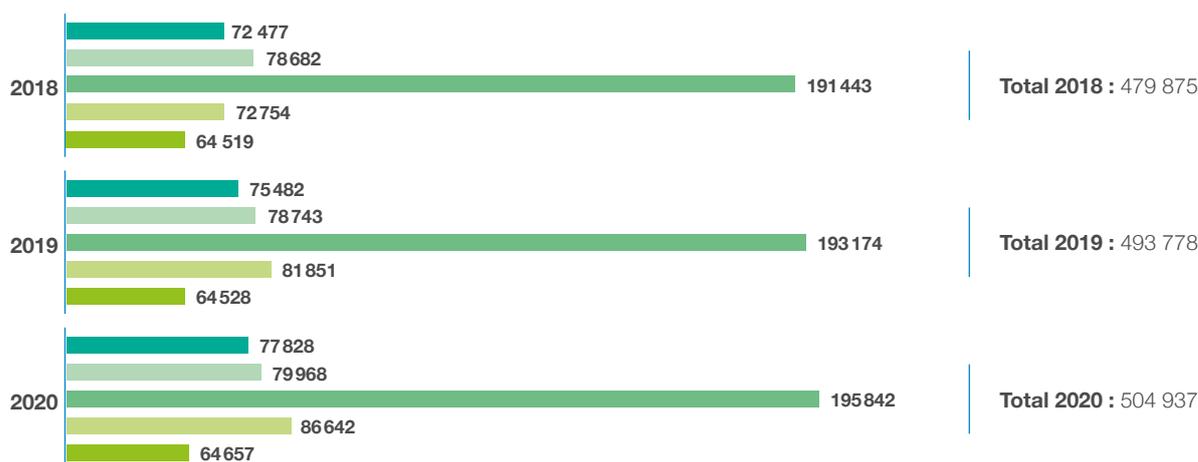
2. À périmètre constant, le parc détenu augmente de 0,9 % et le parc géré de 1,3 % en 2020 (+6 449 logements), sous l'effet notamment de :

- la livraison de 14 971* logements (y compris les acquisitions et les logements en accession) ;
- la cession de 4 954 logements (y compris l'accession) ;
- la démolition de 2 612 logements ;

* Hors logements SOLINTER gérés par un *property manager* externe

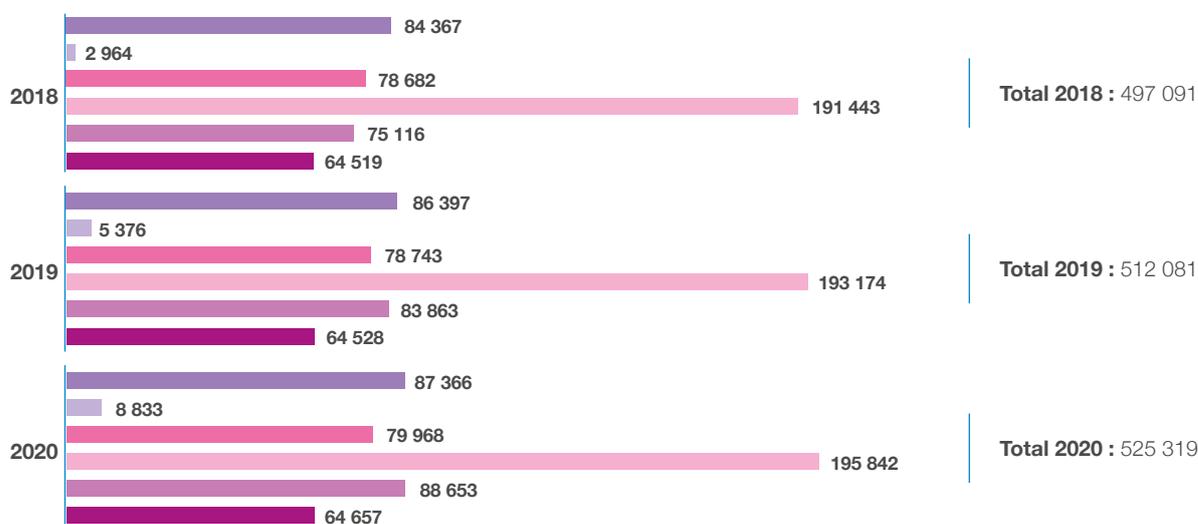
Évolution du parc détenu en nombre de logements

■ CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action copropriétés ■ Adoma
■ CDC Habitat social ■ SIDOM* ■ Maisons & Cités



Évolution du parc géré en nombre de logements

■ CDC Habitat + Sainte-Barbe + CDC Habitat Action copropriétés
■ Fonds gérés ■ Adoma ■ CDC Habitat social ■ SIDOM* ■ Maisons & Cités



* SIDOM : hors commerces détenus (2 240 à fin 2020)

ÉVOLUTION DES PRODUITS NETS

Les produits nets progressent de +2,8 % pour atteindre 2 655,8 M€ en 2020.

Pour **CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés)**, les produits nets s'établissent à 570,3 M€ en hausse de +3,3 % par rapport à 2019 (+18,1 M€), dont :

- revenus locatifs bruts en progression de 15,2 M€ (+2,8 %) largement impactés par l'intégration des SCI et d'APAVOU (+13,3 M€) ;
- revenus des autres activités en augmentation de 3,3 M€ (+12,5 %) pour s'établir à 29,4 M€ sous l'effet des produits de gestion pour compte de tiers, en lien avec la montée en puissance des fonds gérés.

Pour **CDC Habitat social**, les produits nets s'élèvent à 890,8 M€ et restent stables (+ 0,2 %, +1,4 M€). L'effet des acquisitions et constructions neuves est compensé par la hausse de la RLS.

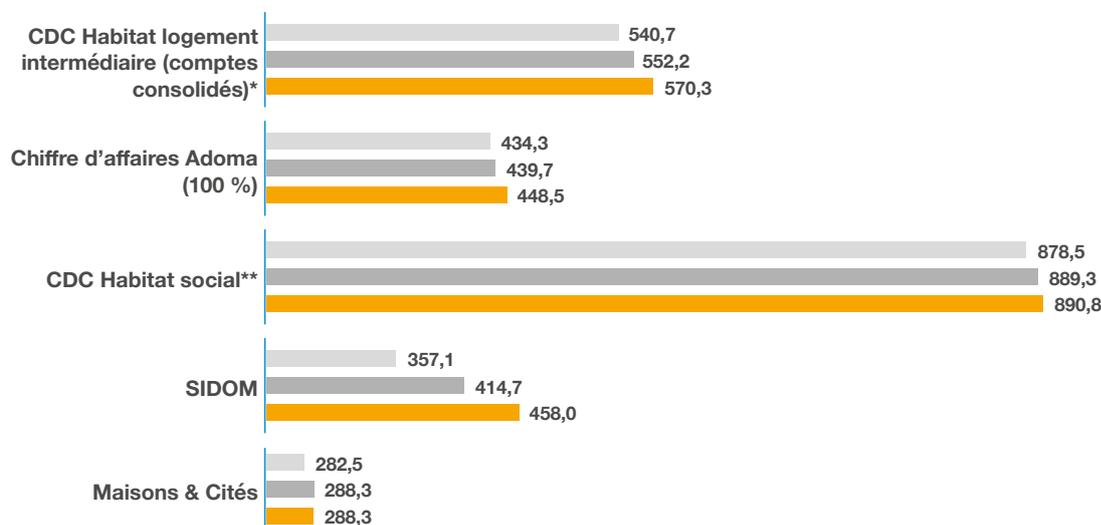
Les produits nets du **pôle SIDOM** sont en hausse de 43,2 M€ (+10,4 %), dont +24,8 M€ liés à l'intégration de la SODIAC en 2020. Hors SODIAC, les produits nets progressent de +18,5 M€ (+4,5 %) par rapport à 2019, sous l'effet des livraisons 2019 et 2020 (+9,8 M€) et de l'indexation des loyers (+6,0 M€).

Maisons & Cités génère 288,3 M€ de produits nets, stable par rapport à 2019.

Par ailleurs, **Adoma** dégage un chiffre d'affaires de 448,5 M€ en 2020, en progression de +2,0 %.

Produits nets et chiffre d'affaires Adoma (en M€)

■ 2018 ■ 2019 ■ 2020



*CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés), comptabilité en norme IFRS, pour les autres entités, comptabilité en norme française

** yc 0,1 M€ au 2020 sur Centre Loire Habitat et Garonne Habitat

UN EFFORT D'INVESTISSEMENT IMPORTANT

Le Taux d'Effort se définit comme le rapport entre :

- le *cash-flow* brut ;
- les investissements de l'exercice nets de subventions (à la livraison).

Pour mémoire, les *cash-flows* bruts sont calculés de la manière suivante :

CAF - remboursement en capital et intérêts compensateurs + trésorerie de cession

Le montant des investissements nets de subventions représente plus de trois fois le montant des *cash-flows* bruts (investissements à la livraison, hors gestion pour compte de tiers).

Taux d'Effort Groupe (TEG)

en M€

	2018	2019	2020	Cumul 2018/2020	Écart 2020/2019
CDC HABITAT + SAINTE-BARBE + CDC HABITAT ACTION COPROPRIÉTÉS (hors investissements réalisés pour le compte de tiers)					
Investissements nets de subventions	254,4	816,2	531,8	1 602,3	-35%
<i>Cash-flow</i> bruts	69,1	54,2	132,5	255,8	144%
TEG	27,2%	6,6%	24,9%	16,0%	18,3
CDC HABITAT SOCIAL					
Investissements nets de subventions	657,5	853,3	754,4	2 265,2	-12%
<i>Cash-flow</i> bruts	203,6	226,5	190,8	620,9	-16%
TEG	31,0%	26,5%	25,3%	27,4%	-1,3
ADOMA					
Investissements nets de subventions	146,2	150,9	164,6	461,7	9%
<i>Cash-flow</i> bruts	53,8	94,1	67,5	215,4	-28%
TEG	36,8%	62,4%	41,0%	46,7%	-21,4
SIDOM					
Investissements nets de subventions	256,4	247,9	251,0	755,3	1%
<i>Cash-flow</i> bruts	48,9	66,9	60,3	176,1	-10%
TEG	19,1%	27,0%	24,0%	23,3%	-2,9
MAISONS & CITÉS					
Investissements nets de subventions	437,7	183,5	174,6	795,8	-5%
<i>Cash-flow</i> bruts	55,3	55,4	85,5	196,2	54%
TEG	12,6%	30,2%	49,0%	24,7%	18,8
GROUPE					
Investissements nets de subventions	1 752,2	2 251,7	1 876,3	5 880,2	-17%
<i>Cash-flow</i> bruts	430,7	497,1	536,6	1 464,4	8%
TEG	24,6%	22,1%	28,6%	24,9%	6,5

UNE GESTION PERFORMANTE

La synthèse des ratios d'activité et financiers met en exergue les points suivants :

- la vacance à la relocation du Groupe se dégrade à 1,63 % (+0,27 point) contre 1,36 % en 2019 et retrouve un niveau similaire à 2018. La hausse est particulièrement marquée sur CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés) et sur CDC Habitat social ;
- les mesures de suivi et d'accompagnement mises en place au sein du Groupe permettent de continuer à maintenir le taux d'impayés du Groupe à un niveau satisfaisant. Les ratios de SIDOM s'améliorent en 2020 et continuent de faire l'objet d'une attention particulière ;
- le ratio de coûts de gestion/produits nets est stable sur le Groupe à 26,0 %. Il est en légère hausse sur CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés) (+0,7 point). Les coûts de gestion du pôle très social s'améliorent (-0,7 point), mais restent à un niveau élevé, inhérent à l'activité d'accompagnement social ;
- les dépenses de maintenance représentent 10,6 % des produits nets du Groupe (-0,4 point) avec un plafond de 15,7 % chez Adoma. En moyenne, 530 €/logement ont été réalisés en 2020 en maintenance courante au sein du Groupe. Proportionnellement aux produits nets, les ratios du pôle très social sont plus élevés du fait des particularités du parc géré ;
- le ratio d'EBOC ou d'EBE rapporté aux produits nets s'établit à 52,4 % des produits nets à fin 2020, en amélioration sur toutes les sociétés par rapport à 2019, et se maintient donc à un niveau confortable ;
- le ratio de dette nette/produits est stable sur l'ensemble des entités du Groupe. Il demeure à un niveau bas pour Adoma.

Données opérationnelles

	Groupe	CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés)	CDC Habitat social	Adoma	SIDOM	Maisons & Cités
GESTION LOCATIVE						
Taux de vacance moyenne relouable	1,63%	2,69%	1,71%	1,01%	1,63%	0,76%
Rappel 2019	1,36%	2,25%	1,30%	0,88%	1,85%	1,02%
Taux de vacance moyenne relouable > 1 mois	1,14%	1,83%	1,11%	nd.	nd.	0,31%
Rappel 2019	0,53%	1,47%	0,75%	nd.	nd.	0,56%
Taux d'impayés	1,6%	1,2%	1,1%	1,6%	2,4%	1,5%
Rappel 2019	1,7%	0,9%	1,1%	1,2%	2,7%	1,7%
COÛTS DE GESTION (EN % DES PRODUITS NETS)						
	26,0%	27,3%	25,0%	32,0%	24,6%	23,3%
Rappel 2019	25,9%	26,6%	24,2%	32,7%	25,3%	25,4%
DÉVELOPPEMENT/CESSIONS						
Taux d'activité (OS) et acquisitions	4,9%	16,8%	2,6%	4,2%	2,7%	1,0%
Taux d'activité cession	1,1%	2,7%	1,0%	0,8%	0,3%	0,4%
GESTION PATRIMONIALE						
Maintenance/en € par équivalent logement	530 €	609 €	505 €	479 €	588 €	488 €
Maintenance/en % des produits nets	10,6%	9,0%	9,9%	15,7%	11,0%	10,8%
Taux d'activité réhabilitations/résidentialisations	1,8%	2,5%	1,6%	0,0%	1,7%	3,5%

Données financières

	Groupe	CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés)	CDC Habitat social	Adoma	SIDOM	Maisons & Cités
COMPTE DE RÉSULTAT						
Produits nets ou CA (Adoma)	2 655,8	570,3	890,8	448,5	458,0	288,3
Rappel 2019	2 584,2	552,2	889,3	439,7	414,7	288,3
EBOC ou EBE/produits nets*	52,4%	55,3%	51,5%	41,2%	54,0%	56,5%
Rappel 2019	50,9%	53,4%	50,7%	39,2%	53,6%	52,0%
PVC/RAI**	57,8%	63,4%	78,1%	35,8%	28,2%	39,6%
Rappel 2019	67,9%	51,6%	87,8%	71,7%	38,4%	88,7%
PVC/EBOC ou EBE	20,3%	34,5%	22,6%	15,0%	8,0%	8,5%
Rappel 2019	25,6%	25,7%	34,4%	49,6%	9,5%	7,9%
CASH FLOW BRUT/INV (TEG)	28,6%	6,6%	26,5%	62,4%	27,0%	30,2%
Rappel 2019	22,1%	27,2%	31,0%	36,8%	19,1%	12,6%
DETTE NETTE/PRODUITS NETS	7,2	7,8	7,9	3,2	8,8	4,5
Rappel 2019	6,9	6,6	7,9	3,1	8,8	4,6
GEARING (DETTE NETTE/CAPITAUX PROPRES)	1,4	1,0	1,7	0,8	1,7	1,2
Rappel 2019	1,5	1,3	1,7	0,8	1,7	1,3
LTV (LOAN TO VALUE)	-	42,9%	40,1%	nc	nc	nc
Rappel 2019	-	41,9%	41,2%	nc	nc	nc
ANNUITÉS/PRODUITS NETS	41,2%	48,0%	49,6%	17,2%	30,9%	39,1%
Rappel 2019	46,7%	54,5%	50,5%	16,8%	nd	41,5%

* Pour CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés) EBOC hors promotion/(loyers nets + revenus des autres activités) ; Autres : EBE/PN

** Pour CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés) PVC/RAI (retraité des provisions pour Swap)

CDC HABITAT
LOGEMENT
INTERMÉDIAIRE
(COMPTES
CONSOLIDÉS)

LE COMPTE DE RÉSULTAT

NOTATION DE CRÉDIT

Fitch note CDC Habitat selon une approche descendante conformément à sa méthodologie de notation des entités du secteur public. Les notes de CDC Habitat sont basées sur celles de son actionnaire, la Caisse des Dépôts, qui sont dépendantes à leur tour de la notation de l'Etat français. Les notes de CDC Habitat reflètent l'intégration financière et stratégique de CDC Habitat au sein de la Caisse des Dépôts, ainsi que son rôle clé dans l'offre de logements sociaux au niveau national. La différence de notation avec la Caisse des Dépôts prend en compte le fait que le logement intermédiaire ne bénéficie pas du même soutien institutionnel que le logement social (à travers CDC Habitat social).

À l'issue de sa revue annuelle de notation, l'agence Fitch a maintenu la notation moyen et long termes de CDC Habitat au niveau AA-, perspective négative, un cran en dessous de la Caisse des Dépôts.

Faits marquants et contexte économique :

- **En 2020, CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement de la restructuration du secteur du logement social** en concluant de nouveaux accords de partenariats et des prises de participation dans des opérateurs du secteur. À fin 2020, 35 partenariats ont été signés, avec des opérateurs représentant près de 315 000 logements, pour une enveloppe prévisionnelle de 430 M€ (dont 307 M€ engagés). Cette démarche se poursuivra activement en 2021. Dans le cadre de ces partenariats, CDC Habitat a aussi créé deux filiales dédiées au logement locatif intermédiaire (LLI), en collaboration avec Les Résidences Yvelines Essonne et Perpignan Habitat, et deux ESH, Ysalia Centre Loire Habitat et Ysalia Garonne Habitat, par apport de patrimoine de CDC Habitat social (essentiellement des foyers).
- **La Caisse des Dépôts a procédé à une augmentation de capital de 1,23 Md€** en faveur de CDC Habitat au printemps dernier afin d'accompagner les actions de soutien au secteur du logement (plan 40 000 VEFA, soutien aux organismes de logement social (OLS)). Fin 2020, 480 M€ ont été libérés.
- Courant 2019, la Caisse des Dépôts avait apporté les titres de 42 SCI à CDC Habitat.
En 2020, la situation de ces sociétés a évolué de la manière suivante :
 - 2 SCI étaient consolidées en intégration globale dans les comptes de CDC Habitat depuis leur apport et ont été fusionnées au 30/09/2020 ;
 - 25 SCI n'étaient pas consolidées dans les comptes de CDC Habitat et ont été fusionnées au 30/09/2020 ;
 - 15 SCI n'ont pas été fusionnées à fin 2020.
- **Renouvellement du mandat-cadre SOLINTER :**
Après 4 années d'exécution, le premier accord-cadre de prestations de gestion locative, commercialisation locative et gestion administrative, technique, comptable et financière des actifs portés par la SAS Solinter Actifs 1, est arrivé à son terme le 1^{er} février 2020.

Solinter Actifs 1 a lancé début 2020 une consultation pour le renouvellement de cet accord-cadre. Celui-ci prend la forme, comme dans le précédent mandat, d'un accord-cadre multi-attributaires à marchés subséquents.

Au terme du processus de sélection, CDC Habitat a été retenu en tant qu'attributaire (*Property Manager*), pour une durée de 5 ans, sur les 4 lots géographiques faisant l'objet du marché, soit sur l'ensemble du territoire national.

- **Acquisition du patrimoine ex-APAVOU** à La Réunion par CDC Habitat.

En 2020, CDC Habitat a procédé, à La Réunion, à l'acquisition du parc de la société APAVOU, en liquidation judiciaire, (2 601 logements à fin 2020). Ce parc sera géré par le GIE outre-mer.

Le périmètre de consolidation du groupe CDC Habitat regroupe ainsi les sociétés suivantes :

- CDC Habitat, la SAS Sainte-Barbe, AMPERE Gestion et ADESTIA, auxquelles s'ajoutent jusqu'au 30/09/2020, la SCI des Régions et la SCI Mac Donald (fusionnées dans CDC Habitat à cette date), consolidées en intégration globale ;
- Adoma (taux de détention : 56,44 %) et FLI (taux de détention : 19,14 %) consolidées par mise en équivalence.

Ce périmètre est fiscalisé et consolidé lui-même dans les comptes de la Caisse des Dépôts. La notation de Fitch porte sur cet ensemble consolidé.

UN RÉSULTAT EN FORTE PROGRESSION

Le résultat consolidé 2020 s'établit à 133,3 M€, contre 110,4 M€ en 2019.

Les produits nets hors promotion (loyers nets + revenus des autres activités) sont en hausse à 570,3 M€ (+18,1 M€), grâce à la progression des revenus locatifs bruts (+15,2 M€) et des revenus des autres activités (+3,3 M€).

S'élevant à 254,7 M€, **les charges d'exploitation** reculent de 3,6 M€. Cette variation s'explique principalement par d'autres produits opérationnels en hausse de 15,5 M€ (éléments exceptionnels, dont 8,5 M€ de boni de compensation des comptes courants des SCI), minorés de la hausse de 9,0 M€ des charges de personnel, essentiellement sous l'effet année pleine des recrutements 2019 et 2020.

Les charges de maintenance représentent 9,0 % des produits nets.

La marge de promotion s'élève à -0,3 M€, en raison de la dépréciation constatée sur une opération.

L'excédent brut opérationnel courant (EBOC) s'établit ainsi à 315,4 M€, soit +20,8 M€ par rapport à l'exercice précédent. Hors marge de promotion, l'EBOC représente 55,3 % des produits nets vs 53,2 % en 2019.

Les plus-values de cessions (108,7 M€) représentent 63,4 % du résultat avant impôt (+11,0 points par rapport à 2019).

Les amortissements nets de subventions s'établissent à 181,1 M€, en progression de 10,3 M€ en raison des mises en service récentes.

Les reprises de provisions nettes sur immobilisations s'établissent à 1,1 M€, contre 6,8 M€ en 2019, du fait de reprises de provisions devenues sans objet.

La contribution d'Adoma au résultat consolidé représente 24,1 M€, en baisse de 12,8 M€ (2019 intégrait une plus-value exceptionnelle à la suite de la cession du siège parisien).

Le Fonds de logement intermédiaire (FLI) génère une faible contribution de 0,5 M€, les revenus des premières livraisons ayant encore un impact modeste sur le résultat du fonds.

Le résultat opérationnel après quote-part des mises en équivalence s'établit à 268,7 M€ (+24,7 M€ par rapport à 2019).

Le coût de l'endettement net s'élève à -98,8 M€ vs -102,3 M€ en 2019 (+3,5 M€), principalement lié à l'accroissement des dividendes reçus et la rémunération d'appels de fonds promoteurs. Ces produits sont minorés de la baisse de la juste valeur des dérivés.

Rappelons que l'évolution de la juste valeur des dérivés n'entraîne pas de majoration/minoration de la charge financière, mais doit bien s'analyser comme une perte ou un gain d'opportunité au vu de l'évolution prévisionnelle des taux d'intérêt. Dans le cadre de la politique de couverture de taux, les *swaps* de taux constituent une politique d'assurance qui permet de sécuriser, sur le très long terme, la charge financière des sociétés du groupe et ne présente aucun caractère spéculatif.

La variation de juste valeur des titres de placement s'établit à 1,5 M€ en 2020. Les titres de CDC Habitat social et des SCI fusionnées non consolidées ont été réévalués respectivement de 1,2 M€ et 0,3 M€, contre 5,4 M€ constatés en 2019 (CDC Habitat et SCI Archebusiers).

Le résultat avant impôt s'élève à 171,4 M€ contre 147,2 M€ en 2019 (+24,2 M€).

La charge d'impôt pèse 38,1 M€, en hausse limitée de 1,3 M€ par rapport à 2019. Pour rappel, la quote-part de résultat d'Adoma est exonérée d'impôt.

La rentabilité des capitaux propres (ROE) est en baisse de 1,0 point à 3,6 %.

CDC HABITAT LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (COMPTES CONSOLIDÉS)

Compte de résultat consolidé - Plaquette IFRS

en M€

	2019	2020	Écart 2020/2019 €	Écart 2020/2019 %
Revenus locatifs bruts	533,6	548,8	15,2	2,8 %
Perte sur charges récupérables	-7,5	-7,9	-0,4	4,8 %
Loyers nets	526,1	540,9	14,8	2,8 %
Revenus des autres activités	26,1	29,4	3,3	12,5 %
PRODUITS NETS	552,2	570,3	18,1	3,3 %
Activité promotion	5,8	2,1	-3,7	-64,5 %
Coût des stocks	-5,2	-2,3	2,9	-55,5 %
Marge sur promotion	0,6	-0,3	-0,8	-146,8 %
Achats consommés et Services extérieurs	-91,6	-90,2	1,4	-1,5 %
Maintenance	-52,0	-55,3	-3,3	6,4 %
Impôts, taxes et versements assimilés	-54,4	-55,3	-0,9	1,7 %
Charges de personnel, intéressement et participation	-63,3	-72,4	-9,0	14,2 %
Autres produits et charges des activités opérationnelles	3,1	18,6	15,5	497,3 %
Total charges courantes	-258,3	-254,7	3,6	-1,4 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT	294,5	315,4	20,8	7,1 %
Plus values de cessions sur immeubles de placement	76,5	108,7	32,3	42,2 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	371,0	424,1	53,1	14,3 %
Amortissements nets de subventions d'investissement	-170,9	-181,1	-10,3	6,0 %
Provisions nettes sur immobilisations	6,8	1,1	-5,6	-83,2 %
Résultat sur cessions	0,0	0,0	0,0	-
Pertes de valeur sur immobilisations incorporelles	0,0	0,0	0,0	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	206,9	244,1	37,2	18,0 %
Quote-part des mises en équivalence (entreprises associées) en opérationnel	37,2	24,7	-12,5	-33,7 %
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE	244,1	268,7	24,7	10,1 %
Coût de l'endettement brut	-116,2	-115,6	0,6	-0,5 %
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	12,4	16,7	4,3	34,8 %
Variation de juste valeur des dérivés	1,5	0,0	-1,5	-97,4 %
Coût de l'endettement net	-102,3	-98,8	3,5	-3,4 %
Variation de juste valeur des titres de placement	5,4	1,5	-4,0	-73,0 %
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS	147,2	171,4	24,2	16,4 %
Charges d'impôts	-36,8	-38,1	-1,3	3,6 %
RÉSULTAT NET	110,4	133,3	22,9	20,7 %
Part des minoritaires dans le résultat	0,0	0,0	0,0	-
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	110,4	133,3	22,9	20,7 %

	2019	2020
EBOC (hors marge de promotion)/produits nets (loyers nets + revenus des autres activités)	53,2 %	55,3 %
PVC/RAI (hors impact des swaps)	52,5 %	63,4 %
PVC/excédent brut opérationnel	20,6 %	25,6 %
PVC/EBOC	26,0 %	34,5 %
Interest cover ratio (ICR)	1,20	1,23
ROE	4,6 %	3,6 %

LE BILAN PROGRESSE DE PLUS DE DEUX MILLIARDS D'EUROS

POINT SUR LA DETTE

En décembre 2019, le Conseil de surveillance de CDC Habitat avait autorisé la levée de 502 M€ de placements libres au titre de l'exercice 2020. Au final, 391 M€ ont été mobilisés :

Montants en €	Bilan 2020	Autorisation CS 18/12/19
Développement	72 M	117 M
APAVOU	133 M	133 M
Refinancement SCI	146 M	210 M
Travaux	40 M	42 M
Total 2020 prêt libre	391 M	502 M

- 5 emprunts de titres négociables de type EMTN pour 164 M€ et des durées allant de 16 à 27 ans ;

- 7 emprunts bancaires totalisant 227 M€ pour des durées allant de 12 à 18 ans.

Le taux moyen pondéré de cette nouvelle dette ressort à 0,86 %, pour une durée moyenne de 17 ans.

Par ailleurs, CDC Habitat a également réalisé les mobilisations suivantes en 2020 :

- 100 M€ de tirage auprès de la BEI ;

- 26 M€ de prêts conventionnés et 3 M€ de prêts collecteurs/fonds de prévoyance.

Sur Sainte-Barbe, un emprunt de 14 M€ a été souscrit au taux fixe de 0,52 % sur 15 ans auprès de la Banque Postale, permettant de financer les travaux de réhabilitation de l'année 2020.

Après couverture, le taux d'intérêt moyen de l'encours de CDC Habitat logement intermédiaire (comptes consolidés) ressort à 2,56 % contre 2,76 % en 2019.

Du fait de l'augmentation de capital de 1 230 M€ en 2020, le *gearing* passe de 1,4 en 2019 à 1,1 en 2020. Retraité de l'impact des dérivés, il s'élève à 1,0.

Le LTV immobilier enregistre une légère hausse à 47,4 %, compte tenu de la progression de la dette, mais reste contenu grâce à l'évolution favorable de la valeur du parc. Le ratio de LTV global, intégrant la valorisation des titres de participation, est en augmentation de presque 2 points à 42,9 %.

À L'ACTIF

Les actifs non courants progressent de 1 473,4 M€ (+20,5 %), essentiellement sous l'effet de :

- l'accroissement des **immeubles de placement** (+1 298,8 M€), principalement lié aux nouveaux encours (effet du plan de relance) et aux mises en service de la période, progressant de façon conséquente et plus rapidement que les sorties d'actifs liées aux ventes et aux amortissements ;
- la progression des **titres disponibles à la vente** (+145,4 M€). Ce poste correspond aux participations dans les sociétés non consolidées détenues directement par CDC Habitat ou *via* ADESTIA. Cette hausse correspond, à hauteur de 185 M€, à des prises de participation au cours de la période, minorée de 41 M€ d'annulation des titres des 25 SCI fusionnées non consolidées ;
- la hausse des **titres mis en équivalence** de +15,3 M€ (Adoma et FLI) ;
- l'augmentation des **autres actifs financiers non courants** (+19,8 M€), principalement liée à la hausse des dérivés actifs ;
- la constatation d'un **actif d'impôt différé** à hauteur de 24,4 M€, soit -3,3 M€ par rapport à 2019.

Les actifs courants progressent de 773,7 M€, en lien avec la hausse des créances d'exploitation (+776,7 M€) dont 750 M€ de capital souscrit par la Caisse des Dépôts et non libéré.

Les actifs destinés à être cédés baissent de 2,7 M€. À fin 2020, aucune promesse de vente n'ayant été signée sur la fin d'exercice, aucun actif n'a été classé sous cette rubrique.

AU PASSIF

Les capitaux propres progressent de 1 338,7 M€ (+53,1 %) sous l'effet notamment de l'augmentation de capital souscrite par la Caisse des Dépôts (+1 230 M€) et du bénéfice de 133 M€ généré au titre de l'exercice 2020. Le résultat N-1 n'a pas fait l'objet de versements de dividendes et a été affecté à 100 % en réserves.

Les passifs non courants sont en hausse (+311,6 M€), en lien avec la progression des dettes financières non courantes de 270,5 M€ (souscription de nouveaux emprunts nets des remboursements) et des autres passifs financiers non courants de +41,1 M€ (impact des dérivés notamment).

Les passifs courants augmentent de 588,3 M€ (soit +58,1 %) :

- les dettes financières courantes augmentent de 513,3 M€ à 1 221,6 M€, c'est principalement lié à l'augmentation des billets de trésorerie/programme NEUCP (+650 M€) ;
- les autres dettes courantes augmentent de 79,7 M€, dont 41 M€ de dettes fournisseurs d'immobilisations.

Les passifs destinés à être cédés diminuent de 0,7 M€. À fin 2020, aucune promesse de vente n'ayant été signée sur la fin d'exercice, aucun passif n'a été classé sous cette rubrique.

CDC HABITAT LOGEMENT INTERMÉDIAIRE (COMPTES CONSOLIDÉS)

Bilan

en M€

Écart
2020/2019

	2018	2019	2020	Écart 2020/2019
ACTIF				
Immobilisations incorporelles	5,6	4,3	3,2	-1,1
Immeubles de placement	4 950,7	5 360,7	6 659,5	1 298,8
Immobilisations corporelles	24,3	30,6	29,1	-1,5
Immobilisations locatives	4 980,5	5 395,6	6 691,8	1 296,2
Titres disponibles à la vente	422,8	657,2	802,6	145,4
Titres mis en équivalence	399,9	425,9	441,2	15,3
Autres actifs financiers	528,8	665,7	685,5	19,8
Actifs d'impôts différés	8,2	27,7	24,4	-3,3
Immobilisations financières	1 359,7	1 776,5	1 953,7	177,2
ACTIFS NON COURANTS	6 340,2	7 172,1	8 645,5	1 473,4
Trésorerie	706,4	1 092,3	1 087,3	-5,0
Stock	19,6	17,7	19,7	2,0
Créances d'exploitation	426,7	236,5	1 013,2	776,7
ACTIF CIRCULANT	1 152,7	1 346,5	2 120,2	773,7
Actifs destinés à la vente	30,9	2,7	0,0	-2,7
TOTAL ACTIF	7 523,8	8 521,3	10 765,7	2 244,4
PASSIF				
Capital social	893,5	933,3	2 163,3	1 230,0
Réserves	1 306,4	1 475,4	1 561,2	85,8
Résultat	90,2	110,4	133,3	22,9
Capitaux propres part du Groupe	2 290,0	2 519,1	3 857,8	1 338,7
Intérêts minoritaires	0,0	0,0	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	2 290,0	2 519,1	3 857,8	1 338,7
TOTAL PROVISIONS	28,9	38,7	45,2	6,5
Dettes financières non courantes	3 512,3	3 910,5	4 181,0	270,5
Autres passifs financiers non courants	950,3	1 040,0	1 081,1	41,1
Passifs d'impôts différés	0,0	0,0	0,0	0,0
PASSIFS NON COURANTS	4 462,6	4 950,5	5 262,1	311,6
Provisions courantes	18,1	16,9	10,1	-6,8
Dettes financières courantes	491,7	706,2	1 221,6	515,3
Autres dettes courantes	219,8	289,1	368,8	79,7
PASSIFS COURANTS	729,6	1 012,2	1 600,5	588,3
Passifs destinés à la vente	12,6	0,7	0,0	-0,7
TOTAL PASSIF	7 523,8	8 521,3	10 765,7	2 244,4

Ratios bilan

	2019	2020	Écart 2020/2019
Dettes financières nettes* (M€)	3 524	4 315	791
Gearing - dette nette/capitaux propres	1,4	1,1	-0,3
Gearing hors impact des swaps	1,3	1,0	-0,2
Dettes nettes/produits (données sociales)	6,6	7,8	1,2
Loan to value (LTV)	41,9 %	42,9%	1,1%
Dette immobilière/EBO	8,98	9,76	0,78

*Dettes financières nettes = dettes financières (non courantes + courantes) - trésorerie.

FINANCEMENT DE L'ACTIVITÉ

Les différentes opérations réalisées en 2020 ont permis de générer une capacité de financement positive de 184,9 M€ vs un besoin de 19,5 M€ l'année précédente. Divers éléments expliquent cette évolution de +204 M€ :

- la trésorerie générée par l'exploitation (CAF) diminue de 10,5 M€ pour s'établir à 160,9 M€ ;
- les remboursements en capital sont en baisse de 25,7 M€ ;
- les besoins de travaux sur le parc sont en légère baisse (-2,3 M€) ;
- la trésorerie de cessions est en hausse de 36,5 M€ ;
- les fonds propres investis dans le développement sont en hausse de 86,9 M€ du fait, notamment, de la comptabilisation de 55,1 M€ de frais d'acquisition dans le cadre du plan de relance VEFA 40 000.

L'autofinancement net avant opérations de haut de bilan s'établit en conséquence à -17,6 M€, en baisse de 35,4 M€ par rapport à l'exercice précédent.

L'autofinancement net après opérations de haut de bilan ressort positif à 184,9 M€, après prise en compte des prises de participations de 210,8 M€, des avances en compte courant de 66,4 M€ et le versement en numéraire de 479,7 M€ par la Caisse des Dépôts (libération 2020 de l'augmentation de capital de 1 230 M€).

Autofinancement	en M€	
	2019	2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	171,4	160,9
Remboursement en capital	-180,1	-154,4
Encaissement dividendes FLI	2,2	5,2
Encaissement dividendes VESTA	0,9	1,7
Encaissement dividendes autres participations	0,0	3,5
AUTOFINANCEMENT BRUT	-5,6	16,9
Fonds propres investis dans les réhabilitations / résidentialisations / démolitions (à la livraison)	-18,7	-16,5
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-24,3	0,5
Trésorerie de cessions	146,2	182,7
Fonds propres investis dans le développement (à la livraison)	-102,1	-188,9
Fonds propres investis dans les grands projets	0,0	-9,5
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,0	-2,0
Autres remboursements anticipés	0,0	-0,3
AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	17,8	-17,6
Prises de participation	-228,3	-210,8
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT CONSTITUTION DE RÉSERVES ET AUGMENTATION DE CAPITAL	-210,4	-228,4
Augmentation de capital en numéraire	200,0	479,7
Avances en compte courant accordées/remboursées par filiales	-9,1	-66,4
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN ET AVANT CONSTITUTION DE RÉSERVES	-19,5	184,9

CDC HABITAT SOCIAL

Faits marquants et contexte économique :

- révision à la baisse du dispositif de réduction de loyer de solidarité (RLS) : l'arrêté du 30 septembre 2020 modifie les montants forfaitaires de la RLS à compter du 1^{er} octobre 2020, et ce, jusqu'au 31 décembre 2020, afin de limiter à 1,3 Md€ le rendement annuel du dispositif, comme prévu dans l'accord conclu avec le mouvement HLM ;
- CDC Habitat social a participé au plan de résorption des copropriétés dégradées par la signature de conventions d'urgence entre des collectivités et CDC Habitat social, qui prévoient l'acquisition et la réhabilitation de logements. Sur l'exercice 2020, 8 conventions ont été signées et 23 logements ont été acquis (Mulhouse Coteaux, Toulouse Mirail, Marseille Métropole, Bagnolet...) ;
- deux nouvelles entités ont été créées en 2020 dans le cadre des partenariats noués au niveau régional : Ysalia Habitat Garonne et Ysalia Centre Loire Habitat. CDC Habitat social a procédé à des apports d'actifs (2 686 logements, essentiellement des foyers) à ces sociétés et cédé les parts d'Ysalia Centre Loire Habitat à ADESTIA en fin d'année 2020. La cession de titres d'Ysalia Habitat Garonne doit intervenir en 2021.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets ressortent à 890,7 M€ et sont en hausse de 1,4 M€, sous l'effet principal de la progression des loyers de +8,2 M€, liée aux livraisons (+21 M€), à l'évolution des loyers du parc constant (+9 M€), minorés des loyers des ventes (-9 M€) et de la RLS (-12 M€). L'augmentation des pertes sur créances (3 M€) et sur charges récupérables de (2,6 M€) vient diminuer les loyers.

La marge sur coûts directs est en augmentation de 15,9 M€ (+2,6 %) et ressort à 631,8 M€ liée principalement à :

- la baisse de la cotisation de base de la CGLLS (7,3 M€), à la suite de la hausse du taux de minoration (1,417 en 2020 vs 1,09 en 2019) ;
- la diminution de la maintenance (-10,6 M€) à 88,5 M€, soit 9,9 % des produits nets ;
- l'augmentation des taxes foncières de 3,2 M€ en raison des nouvelles sorties d'exonération et de l'omission de certaines exonérations de longue durée et abattements de la TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) (à la suite de la fusion des 13 ex-ESH) pour lesquels des demandes de régularisation seront effectuées en 2021.

Les frais généraux nets s'établissent à 173,2 M€, en hausse de 7,9 M€, soit 19,4 % des produits nets.

L'excédent brut d'exploitation ressort à 458,6 M€, en augmentation de 8,0 M€ (51,5 % des produits nets).

Le résultat brut d'exploitation subit la hausse des dotations aux amortissements et provisions (+10,8 M€), liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation et s'établit à 159,4 M€.

Le résultat financier diminue de 4 M€ pour s'établir à -148,1 M€, sous l'effet conjugué de l'augmentation des charges financières de 0,9 M€ et la baisse des produits financiers de 3,1 M€ (diminution de l'encours moyen de trésorerie et baisse du rendement annuel des placements).

L'activité de vente dégage un résultat de 103,7 M€ pour 1 725 logements vendus, en baisse de 51,5 M€ par rapport à 2019. La plus-value de cessions représente 78,1 % du résultat net contre 87,8 % en 2019.

Le résultat exceptionnel progresse de 14,1 M€, principalement sous l'effet de la plus-value de 13 M€ réalisée dans le cadre de l'apport d'actif de 13 M€ pour la création de l'ESH Ysalia Garonne Habitat.

La participation des salariés s'établit à 9,5 M€ et les taxes diverses à 1,2 M€.

Le résultat net s'élève à 132,7 M€, en baisse de 44,1 M€ par rapport à 2019.

Compte de résultat

en M€

	2019	2020	Écart 2020/2019 €	Écart 2020/2019 %
TOTAL PRODUITS NETS	889,3	890,7	1,4	0,2 %
Redevances versées	-27,4	-20,0	7,3	-26,8 %
Maintenance	-99,1	-88,5	10,6	-10,7 %
Masse salariale personnel de proximité	-24,5	-25,8	-1,3	5,1 %
Taxes foncières parc locatif	-97,3	-100,5	-3,2	3,3 %
Autres coûts directs	-25,1	-24,1	1,0	-4,0 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	615,9	631,8	15,9	2,6 %
Masse salariale personnel administratif	-111,1	-116,6	-5,6	5,0 %
Autres coûts indirects	-19,9	-18,5	1,4	-7,0 %
Prestations	-34,3	-38,1	-3,7	10,8 %
FRAIS GÉNÉRAUX NETS	-165,3	-173,2	-7,9	4,8 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	450,5	458,6	8,0	1,8 %
Dotations aux amortissements (nettes reprises de subvention)	-287,9	-297,4	-9,5	3,3 %
Écart GEP/PGE	-0,5	-1,8	-1,3	274,6 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	162,2	159,4	-2,8	-1,7 %
Charges financières	-151,9	-152,8	-0,9	0,6 %
Produits financiers	7,7	4,6	-3,1	-39,9 %
RÉSULTAT FINANCIER	-144,1	-148,1	-4,0	2,8 %
RÉSULTAT COURANT	17,9	11,0	-6,9	-38,6 %
Résultat sur activité vente	155,2	103,7	-51,5	-33,2 %
Résultat exceptionnel	14,7	28,7	14,1	96,0 %
Participation des salariés	-9,3	-9,5	-0,2	1,9 %
Impôt sur les sociétés	-1,7	-1,2	0,5	-28,7 %
RÉSULTAT NET	176,8	132,7	-44,1	-24,9 %

BILAN

À L'ACTIF

- L'accroissement des **immobilisations locatives** de 251,6 M€ provient :
 - des livraisons des constructions neuves et acquisitions pour + 426 M€ ;
 - des livraisons de travaux (réhabilitations et remplacements de composants) pour + 81 M€ ;
 - de l'augmentation des encours pour 229 M€ ;
 - des sorties des valeurs nettes comptables (VNC) liées aux ventes pour -131 M€ ;
 - des dotations aux amortissements pour -353 M€.
- La hausse des **immobilisations administratives** pour 5,9 M€.
- **Les immobilisations financières** sont en augmentation de 9,6 M€ par rapport à 2019 en lien avec l'apport d'actif pour la création de l'ESH Ysalia Garonne Habitat, en contrepartie de titres de participations qui seront cédés à ADESTIA en 2021.
- **La trésorerie** de CDC Habitat social s'élève à 669 M€ à fin 2020 (hors compte courant de trésorerie), en augmentation de 100 M€ par rapport à 2019, en raison notamment du tirage d'une ligne de crédit court terme de 150 M€.
- **Les créances d'exploitation** augmentent de 60,5 M€ sous l'effet de la hausse des subventions à recevoir (+24 M€) des comptes courants de trésorerie (+15 M€) et des avances et acomptes versés (+22 M€).

AU PASSIF

- **Les capitaux propres sont en hausse de 124,0 M€** pour atteindre 4 314,9 M€ sous l'effet principalement :
 - du résultat 2020 de CDC Habitat social de +132,7 M€ ;
 - de la variation des subventions de -5 M€ ;
 - du versement de dividendes de -4 M€.
- **Les dettes financières** s'élèvent à 7,8 Md€ et augmentent de 237,2 M€ sous l'effet principalement des nouvelles mobilisations d'emprunts pour 439 M€, minorées des remboursements réalisés au cours de l'année pour 372 M€ et d'un crédit court terme de 150 M€.
- **Les autres dettes augmentent** de 71,4 M€ dont +24 M€ de locataires créditeurs, +16 M€ de dette auprès des GIE et +30 M€ liés aux dettes fournisseurs.

Bilan	en M€		
	2019	2020	Écart 2020/2019
ACTIF			
Immobilisations locatives	10 035,6	10 058,6	23,0
En cours réhabilitations et constructions	1 281,4	1 509,9	228,5
Immobilisations locatives	11 317,0	11 568,5	251,6
Immobilisations administratives	25,0	30,9	5,9
Immobilisations financières	10,1	19,7	9,6
ACTIFS NON COURANTS	11 352,1	11 619,1	267,0
Trésorerie	569,0	669,3	100,3
Stock	37,8	47,7	9,9
Créances d'exploitation	438,1	498,6	60,5
Charges à répartir	0,2	0,2	0,0
ACTIFS CIRCULANTS	1 045,1	1 215,7	170,6
TOTAL ACTIF	12 397,2	12 834,8	437,6
PASSIF			
Situation nette	2 797,5	2 970,6	173,1
Résultat de l'exercice	176,8	132,7	-44,1
Subventions d'investissements	1 216,5	1 211,5	-5,0
CAPITAUX PROPRES	4 190,9	4 314,9	124,0
PROVISIONS	88,8	92,7	3,9
Emprunts (KRD)	7 543,0	7 786,5	243,6
ICNE emprunts	49,5	43,2	-6,3
Intérêts compensateurs	0,1	0,1	0,0
PASSIFS NON COURANTS	7 592,6	7 829,8	237,2
Dettes courantes	510,7	582,1	71,4
Produits constatés d'avance	14,3	15,3	1,0
PASSIFS COURANTS	525,0	597,3	72,3
TOTAL PASSIF	12 397,2	12 834,8	437,6

Ratios bilan

	2019	2020
Dette nette/produits nets	7,9	8,0
Dette nette/immobilisations locatives	62,1 %	61,9 %
Dette nette/capitaux propres	1,7	1,7
Trésorerie/produits nets (en mois de loyers)	7,7	9,0
Dette nette/EBE + produits financiers + résultat activité vente	11,4	12,6
EBE + produits financiers + résultat activité vente/annuités	1,4	1,3
Dette nette/EBE	15,6	15,6

Le total du bilan s'accroît de 3,5 % sur l'exercice, soit 437,6 M€.

AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement (CAF), en progression de 26 M€, s'élève à 332 M€. Elle permet d'absorber les remboursements en capital et les besoins en fonds propres découlant des travaux sur le parc. Les besoins en fonds propres découlant du développement et des investissements de structure sont couverts par la trésorerie de cession. L'autofinancement net avant apports haut de bilan ressort à 37 M€, en baisse de 4 M€ par rapport à 2019.

L'autofinancement net, après la prise en compte des apports haut de bilan, ressort à 39 M€, en baisse de 182 M€ par rapport à 2019 qui avait bénéficié de l'effet de l'augmentation de capital de 151,8 M€.

Autofinancement	en M€	
	2019	2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	306	332
Intérêts compensateurs	-0	0
Remboursements en capital (hors RA)	-279	-270
AUTOFINANCEMENT BRUT	27	62
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations/démolitions	-56	-62
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-29	0
Trésorerie de cession	207	128
Fonds propres investis dans le développement (flux livraison)	-105	-86
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-8	-6
Autres remboursements anticipés	-24	-1
Acquisitions (-) ou cessions (+) de titres de participation	0	1
AUTOFINANCEMENT NET AVANT OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	41	37
Dividendes distribués	-0	-4
Apports ressources haut de bilan	180	6
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS OPÉRATIONS DE HAUT DE BILAN	221	39

**LES SOCIÉTÉS
IMMOBILIÈRES
D'OUTRE-MER
(SIDOM)**

En 2020, CDC Habitat a réalisé les opérations suivantes :

- réalisation d'une avance en compte courant d'associés de 20 M€ et souscription d'une augmentation de capital à la SODIAC de 15 M€ en juillet 2020, soit une détention du capital à hauteur de 57,75 % ;
- réalisation d'une augmentation de capital de 6 M€ et rachat des parts de la Caisse des Dépôts à la SEMADER permettant de porter le pourcentage de détention de 26,7 % à 57,28 %.

Les chiffres des états financiers ci-après sont présentés hors SODIAC, afin de permettre une analyse à périmètre constant. Les données agrégeant la SODIAC sont néanmoins présentées en dernière colonne.

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets s'améliorent de 18,5 M€ (+4,5%). 9,8 M€ concernent les livraisons 2019-2020 et 7,4 M€, sur le parc constant, proviennent principalement de la revalorisation de l'IRL en 2020.

Les charges de maintenance sont en augmentation de 4,2 M€ en lien avec des travaux réalisés, permettant de bénéficier de l'abattement de TFPB et des dépenses pour lutter contre la vacance.

Les taxes foncières sont en augmentation de 1,3 M€ (+3,3 %) du fait des sorties d'exonération.

Les autres coûts indirects sont en amélioration de 2,5 M€, principalement dus à la baisse des honoraires (+0,9 M€) et aux effets de la crise sanitaire.

Les prestations sont en diminution de 1,6 M€, notamment du fait de la baisse de la rémunération de l'activité aménagement.

L'excédent brut d'exploitation s'établit ainsi à 234,6 M€, en progression de 5,6 % par rapport à 2019. Le ratio d'EBE/produits nets s'élève à 54,2 % (vs 53,6 % en 2019).

Le résultat brut d'exploitation s'établit à 83,5 M€ avec une hausse des dotations aux amortissements liée aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation. La variation annuelle de -7,4 M€ de la provision pour gros entretien (PGE) fait suite à une année 2019 impactée favorablement par une reprise de provision à la suite de l'harmonisation de la durée de provisionnement à 5 ans sur l'ensemble des SIDOM.

Le résultat financier est en amélioration de 1,2 M€, principalement du fait de la cession de titres de participation non stratégiques par la SIDR, représentant une plus-value de 2,4 M€.

Le résultat courant est en baisse de 4 M€ et représente 46,5 M€, contre 50,5 M€ en 2019. Pour l'exercice 2020, toutes les SIDOM atteignent un résultat courant positif, comme en 2019.

Les plus-values de cessions, en baisse de 13,7 %, représentent 18,5 M€, et concernent essentiellement la SIDR, SIM et SIG, qui représentent 74 % des ventes.

Le résultat net s'élève en 2020 à 71,4 M€ (vs 53,3 M€ en 2019) et en incluant la SODIAC, le résultat net des SIDOM est de 68,6 M€.

La SODIAC a réalisé un résultat net négatif de -2,8 M€ avec notamment -5 M€ de résultat exceptionnel dû à la constitution de provisions pour risques.

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

Compte de résultat

en M€

	2019	2020	Écart 2020/2019 €	Écart 2020/2019 %	Avec SODIAC 2020
PRODUITS NETS	414,7	433,2	18,5	4,5%	458,0
Redevances	-3,5	-4,1	-0,6	17,8%	-4,1
Maintenance	-44,4	-48,6	-4,2	9,4%	-50,5
Masse salariale de proximité non récupérable	-5,0	-5,0	0,0	-0,5%	-5,0
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-39,9	-41,2	-1,3	3,3%	-43,3
Autres charges directes	-8,2	-7,9	0,3	-3,8%	-8,3
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	313,8	326,5	12,7	4,0%	346,8
Masse salariale personnel administratif	-77,8	-78,4	-0,6	0,7%	-84,8
Autres coûts indirects	-29,8	-27,3	2,5	-8,4%	-29,3
Prestations	7,4	5,8	-1,6	-21,5%	6,4
Production immobilisée	8,5	8,0	-0,6	-6,8%	8,3
FRAIS GÉNÉRAUX NETS	-91,7	-91,9	-0,2	0,3%	-99,5
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	222,2	234,6	12,5	5,6%	247,3
DAP nettes de subventions	-141,3	-151,5	-10,3	7,3%	-160,8
Écart GE/PGE	7,8	0,4	-7,4	-95,0%	0,6
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	88,7	83,5	-5,2	-5,8%	87,1
Charges financières	-45,0	-42,1	2,8	-6,3%	-46,0
Produits financiers	6,8	5,1	-1,7	-24,8%	5,5
RÉSULTAT FINANCIER	-38,2	-37,0	1,2	-3,0%	-40,5
RÉSULTAT COURANT	50,5	46,5	-4,0	-8,0%	46,7
Résultat sur activité ventes	21,5	18,5	-2,9	-13,7%	20,6
Résultat exceptionnel	-14,9	12,7	27,6	-185,2%	7,8
Participation des salariés	-1,7	-3,9	-2,2	133,3%	-3,9
IS et autres	-2,0	-2,4	-0,4	17,4%	-2,5
RESULTAT NET	53,3	71,4	18,1	33,9%	68,6

BILAN

Le total du bilan s'accroît de 591,8 M€ sur l'exercice, après intégration de la SODIAC, et de 104,5 M€ à périmètre constant.

Les analyses ci-dessous s'entendent à périmètre constant (hors intégration de la SODIAC).

Bilan	en M€			
	2019	2020	Écart 2020/2019	Avec SODIAC 2020
ACTIF				
Immobilisations locatives	4 991,6	4 976,8	-14,8	5 382,9
En cours réhabilitations et constructions	565,0	662,6	97,7	684,8
Immobilisations locatives	5 556,6	5 639,4	82,8	6 067,7
Immobilisations administratives	41,7	43,3	1,6	43,5
Immobilisations financières	11,5	9,7	-1,9	9,8
ACTIFS NON COURANTS	5 609,8	5 692,4	82,6	6 121,0
Trésorerie	252,1	238,6	-13,6	234,8
Stock	149,6	153,2	3,6	175,3
Créances d'exploitation	527,8	559,7	31,9	600,1
TOTAL ACTIF	6 539,4	6 643,9	104,5	7 131,2
PASSIF				
Situation nette	530,1	589,8	59,8	615,8
Résultat de l'exercice	53,3	71,4	18,1	68,6
Subventions d'investissements	1 542,8	1 596,0	53,2	1 680,2
Provisions réglementées	0,0	0,0	0,0	0,0
CAPITAUX PROPRES	2 126,2	2 257,3	131,1	2 364,6
PROVISIONS	119,6	102,7	-17,0	109,3
Emprunts (KRD)	3 899,3	3 908,1	8,8	4 246,0
ICNE emprunts	20,8	17,8	-3,0	19,4
PASSIFS NON COURANTS	3 920,1	3 925,9	5,8	4 265,4
Dettes courantes	299,1	284,9	-14,3	303,6
Produits constatés d'avance	74,3	73,1	-1,2	88,3
TOTAL PASSIF	6 539,4	6 643,9	104,5	7 131,2

LES SOCIÉTÉS IMMOBILIÈRES D'OUTRE-MER (SIDOM)

Les principales variations de l'actif immobilisé (hors amortissement et sortie de composants) concernent :

- les livraisons de la période, soit 1 414 logements neufs, 24 commerces et 14 acquisitions pour un montant de 240 M€ ;
- les travaux d'investissement sur le parc pour un montant total de 101 M€ ;
- des immobilisations en cours qui augmentent de 98 M€ ;
- des sorties de VNC en lien avec les cessions de -11 M€.

La trésorerie s'élève à 238,6 M€ à fin 2020 (-13,6 M€), soit 6,6 mois de produits nets. Cette baisse fait suite au changement de politique de mobilisation des emprunts de construction.

Les capitaux propres sont en hausse de 131,1 M€ pour atteindre 2 257,3 M€ sous l'effet principalement :

- du résultat 2020 de +71,4 M€ ;
- de l'augmentation de capital de 6 M€ de la SEMADER ;
- de la variation des subventions +53,2 M€ (montant minoré des 75 M€ concernant la défiscalisation à la SIG).

En incluant la SODIAC, les capitaux propres s'élèvent à 2 364,6 M€.

La dette s'élève à 3,9 Md€ hors SODIAC et 4,3 Md€ SODIAC inclus. Les mouvements de l'année à périmètre constant sont les suivants :

- 242,0 M€ liés aux nouveaux emprunts au titre des constructions neuves, acquisitions, travaux d'investissement et activité aménagement ;
- 168,5 M€ de remboursements d'échéances ;
- 71,3 M€ de remboursements anticipés correspondants majoritairement au préfinancement des crédits d'impôt.

Ratios bilan

	2019	2020	Avec SODIAC 2020
Dette nette (en M€)	3 668	3 687	4 031
Dette nette/produits nets	8,8	8,5	8,8
Dette nette/immobilisations locatives	66,0%	65,4%	66,4%
Dette nette/capitaux propres	1,7	1,6	1,7
ROE (résultat/capitaux propres) (hors résultat de l'année)	2,6%	3,3%	3,0%
Trésorerie/produits nets (en mois de loyers)	7,3	6,6	6,2

Comparé à 2019, les ratios d'endettement sont en légère amélioration, tels les ratios de dette nette sur immobilisations locatives ou le ROE, lequel atteint les 3,3 %.

Seul le ratio de trésorerie sur produits nets diminue (6,6 mois de loyers vs 7,3 mois) du fait de la baisse de la trésorerie, mais reste toutefois à un niveau dans la norme.

À la suite de l'intégration de la SODIAC, les ratios moyens sont dégradés à la marge.

AUTOFINANCEMENT

À périmètre constant, la CAF est en amélioration de 5,3 M€ et permet de couvrir les remboursements en capital.

L'autofinancement brut est positif à 38 M€ (+1,7 M€ comparé à 2019) mais ne couvre pas entièrement les fonds propres investis dans les travaux du fait du montant élevé des composants.

Les besoins en fonds propres découlant du développement, des investissements de structure et des autres remboursements anticipés (principalement les prêts GAIA) sont couverts par la trésorerie de cession.

L'autofinancement net avant apports du haut de bilan ressort ainsi à 0,7 M€.

Après prise en compte du versement de la première tranche du dispositif de prêts haut de bilan de 3,8 M€ et de l'augmentation de capital de la SEMADER pour 6 M€, l'autofinancement net s'élève à 10,5 M€.

La SODIAC ayant bénéficié d'une avance en compte courant de 20 M€ et d'une augmentation de capital de 15 M€, l'autofinancement net après apports haut de bilan, SODIAC inclus, ressort à 41,9 M€.

Autofinancement	en M€		
	2019	2020	Avec SODIAC 2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	190,5	195,8	205,3
Remboursement en capital (hors RA)	-154,2	-157,8	-170,9
AUTOFINANCEMENT BRUT	36,3	38,0	34,3
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations	-14,3	-9,0	-9,2
Fonds propres investis dans les composants	-34,3	-46,1	-46,1
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-12,3	-17,1	-21,0
Trésorerie de cession (prix - KR D)	29,5	25,7	26,0
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves et acquisitions)	-2,8	-2,3	-2,3
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-2,6	-2,3	-2,3
Frais d'acquisition	0,0	0,0	0,0
Autres remboursements anticipés	-19,1	-3,3	-3,3
AUTOFINANCEMENT NET	-7,3	0,7	-2,8
Ressources complémentaires - PHBB	15,2	3,8	23,8
Apports ressources haut de bilan	17,2	6,0	21,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	25,1	10,5	41,9

MAISONS & CITÉS

COMPTE DE RÉSULTAT

Les produits nets sont stables par rapport à 2019.

La marge sur coûts directs progresse de 6,5 M€ en raison de la baisse de la maintenance (-5,4 M€ du fait de la crise sanitaire) et des redevances versées (-2,7 M€ liés à la baisse de la cotisation de base CGLLS), compensée par la hausse des taxes foncières pour 1,1 M€.

L'excédent brut d'exploitation s'établit à 162,9 M€, en hausse de 12,9 M€ du fait de la baisse des frais généraux nets de 1,3 M€. Le ratio EBE/produits nets s'établit à 56,5 % (contre 52 % en 2019).

Après l'impact des dotations aux amortissements nettes de subventions, en augmentation de 5,1 M€, liés aux mises en service de logements neufs et travaux de réhabilitation, le résultat brut d'exploitation s'élève à 31,3 M€ (+33,2 % par rapport à 2019).

Les plus-values de cession baissent de 2 M€.

Le résultat exceptionnel est en forte augmentation à 13,3 M€ (+11,8 M€ par rapport à 2019), principalement dû à des clôtures de contentieux fiscaux (+4,4 M€) et à la baisse des dépenses de démolition (+5 M€) du fait de reports liés à la crise sanitaire.

Au total, **le résultat net** est en augmentation de 21,6 M€ et ressort à 34,9 M€.

Compte de résultat

en M€

	2019	2020	Écart 2020/2019 €	Écart 2020/2019 %
PRODUITS NETS	288,3	288,3	0,0	0,0 %
Redevances versées	-5,9	-3,3	2,7	-44,8 %
Maintenance	-36,6	-31,2	5,4	-14,7 %
Taxe foncière sur les propriétés bâties	-22,5	-23,6	-1,1	4,8 %
Autres coûts directs	-6,2	-6,6	-0,4	7,0 %
MARGE SUR COÛTS DIRECTS	217,1	223,6	6,5	3,0 %
Masse salariale	-57,2	-51,6	5,7	-9,9 %
Autres coûts indirects	-15,7	-19,2	-3,4	21,9 %
Production immobilisée	5,9	5,0	-0,9	-15,3 %
FRAIS GÉNÉRAUX NETS	-67,1	-65,8	1,3	-2,0 %
EXCÉDENT BRUT D'EXPLOITATION	150,0	162,9	12,9	8,6 %
DAP nettes de subventions	-126,5	-131,6	-5,1	4,0 %
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	23,5	31,3	7,8	33,2 %
Charges financières	-25,4	-24,3	1,2	-4,6 %
Produits financiers	2,9	2,1	-0,8	-27,9 %
RÉSULTAT FINANCIER	-22,5	-22,2	0,4	-1,6 %
RÉSULTAT COURANT	0,9	9,1	8,2	870,3 %
Résultat sur activité ventes	11,8	13,8	2,0	17,0 %
Résultat exceptionnel	1,5	13,3	11,8	774,8 %
IS et autres	-1,0	-1,3	-0,4	38,1 %
RÉSULTAT NET	13,3	34,9	21,6	162,0%

BILAN

Le total du bilan augmente de 2,8 % sur l'exercice, soit un résultat de 77,9 M€.

Les immobilisations locatives, grâce aux livraisons des constructions neuves et des opérations de réhabilitation, sont en hausse de 13,6 M€.

À fin 2020, la trésorerie est positive à 293,8 M€, soit 12,2 mois de produits nets.

Les capitaux propres de 1 070,8 M€ sont en hausse de 30,9 M€, en raison du résultat net 2020 de 34,9 M€ et de la variation des subventions de -4 M€.

Le ratio dette nette/produits nets est stable à 4,5 et le ratio dette nette/capitaux propres est en légère amélioration à 1,2 (vs 1,3 en 2019).

Bilan	en M€		
	2019	2020	Écart 2020 / 2019
ACTIF	2 819,4	2 897,3	77,9
Immobilisations locatives	2 309,7	2 272,2	-37,4
En cours réhabilitations et constructions	195,8	246,9	51,1
Immobilisations locatives	2 505,5	2 519,1	13,6
Immobilisations administratives	17,8	16,1	-1,7
Immobilisations financières	5,0	5,0	0,0
ACTIFS NON COURANTS	2 528,3	2 540,2	11,9
Trésorerie	226,6	293,8	67,2
Stock	16,1	17,3	1,2
Subventions à recevoir	16,8	22,6	5,8
Créances d'exploitation	31,7	23,3	-8,3
ACTIFS CIRCULANTS	291,2	357,1	65,9
PASSIF	2 819,4	2 897,3	77,9
Situation nette	865,9	879,2	13,3
Résultat de l'exercice	13,3	34,9	21,6
Subventions d'investissements	160,7	156,7	-4,0
CAPITAUX PROPRES	1 039,9	1 070,8	30,9
PROVISIONS	12,3	7,2	-5,2
Emprunts (KRD)	1 524,2	1 593,6	69,4
ICNE emprunts	10,3	9,8	-0,5
PASSIFS NON COURANTS	1 534,5	1 603,4	68,9
Dettes courantes	231,2	214,8	-16,4
Produits constatés d'avance	1,4	1,0	-0,3
PASSIFS COURANTS	232,6	215,9	-16,7

Ratios bilan	2019	2020
Dette nette/produits nets	4,5	4,5
Dette nette/immobilisations locatives	0,5	0,5
Dette nette/capitaux propres	1,3	1,2
Trésorerie/produits nets (en mois de loyers)	9,4	12,2

AUTOFINANCEMENT

La trésorerie générée par l'exploitation (CAF) s'affiche à 155,6 M€, contre 132,8 M€ en 2019 (+ 22,7 M€).

L'autofinancement brut 2020 (67,2 M€) couvre l'intégralité des fonds propres investis dans les travaux (avec un excédent de 35,2 M€, contre un besoin de 4,6 M€ en 2019).

La trésorerie de cessions de 18,6 M€ permet de financer totalement le besoin de fonds propres généré par le développement et les investissements de structure s'élevant à 14,8 M€.

L'autofinancement net après apports haut de bilan ressort à 39,1 M€.

Autofinancement	en M€	
	2019	2020
Capacité d'autofinancement (CAF)	132,8	155,6
Remboursement en K (hors RA)	-94,6	-88,4
AUTOFINANCEMENT BRUT	38,2	67,2
Fonds propres investis dans les réhabilitations/résidentialisations	-22,6	-23,6
Fonds propres investis dans les composants	-20,2	-8,4
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	-4,6	35,2
Trésorerie de cession (prix - KR D)	17,2	18,6
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves et acquisitions)	-6,1	-12,6
Fonds propres investis dans les investissements de structure	-0,3	-2,2
Dividendes	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET	6,1	39,1
Apports ressources haut de bilan	0,0	0,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	6,1	39,1

ADOMA

COMPTE DE RÉSULTAT

Par rapport à 2019, le résultat net diminue de 20,8 M€. L'année 2019 a été marquée par un résultat exceptionnel important à la suite de la vente de l'ancien siège (plus-value de 42,2 M€), ce qui explique une baisse apparente de résultat sur 2020. Retraité de cet élément exceptionnel, le résultat progresse donc de 21,4 M€.

Le résultat d'exploitation augmente de 6,8 M€ (53,3 M€ en 2020 vs 46,6 M€ en 2019). Cela s'explique par :

■ une croissance de 13,1 M€ des produits d'exploitation :

- +8,8 M€ du chiffre d'affaires liés notamment à une augmentation de 1,6 % du parc par rapport à 2019 et à une revalorisation des redevances à l'IRL ;
- +4,1 M€ de subventions d'exploitation qui s'expliquent en particulier par la perception de subventions au titre de la prise en charge d'une partie des surcoûts liés à l'épidémie de COVID-19 sur les activités d'hébergement, ainsi que de la réception du solde des subventions FAMI (Fonds asile, migration et intégration) pour la période 2016-2019.

■ une croissance de 6,3 M€ des charges d'exploitation :

- augmentation des charges de personnel de 4,1 M€ due à une augmentation des effectifs ; au versement de primes exceptionnelles au titre de la crise sanitaire ; à l'instauration d'une nouvelle prime de vacances et à la hausse des placements en compte épargne temps ;
- augmentation des charges d'entretien courant et autres charges d'exploitation de +5,2 M€, fortement impactées par la crise sanitaire (équipement de protection individuelle) ;
- baisse des charges de chauffage et de fluides de 5,1 M€ (eau et chauffage urbain notamment) ;
- diminution des dotations aux amortissements et provisions nettes de reprises de 2,3 M€, qui s'explique par la diminution de la provision pour gros entretien (réintégration exceptionnelle dans les comptes en 2019), et ce, malgré la progression des amortissements complémentaires liés aux nouvelles constructions et réhabilitations, les dotations retraites et médailles du travail et la provision clients douteux, conséquence du niveau des impayés dans un contexte de crise sanitaire.

Compte de résultat

en M€

	2019	2020	Écart 2020/2019 €	Écart 2020/2019 %
CHIFFRE D'AFFAIRES	439,7	448,5	8,8	2,0 %
Production immobilisée	3,2	2,5	-0,7	-20,8 %
Subvention exploitation	17,5	21,6	4,1	23,7 %
Reprise sur subventions d'investissement	15,5	16,6	1,1	7,3 %
Autres produits	2,5	2,2	-0,3	-10,7 %
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	478,3	491,4	13,1	2,7 %
Chauffage et fluides exploitation	-56,5	-51,4	5,0	-8,9 %
Entretien courant (hors GR/GE)	-22,4	-27,1	-4,7	20,7 %
Entretien nettoyage	-24,8	-26,3	-1,5	6,2 %
GR/GE	-1,8	-2,5	-0,6	34,3 %
Loyers	-34,2	-33,9	0,4	-1,1 %
Gardiennage	-6,7	-7,8	-1,0	15,5 %
Autres charges d'exploitation	-32,5	-33,0	-0,6	1,8 %
Impôts et taxes	-26,9	-28,4	-1,5	5,6 %
Charges de personnel	-144,5	-148,5	-4,1	2,8 %
Dotations/reprises amortissements et provisions	-81,4	-79,1	2,3	-2,8 %
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	-431,7	-438,1	-6,3	1,5 %
RÉSULTAT EXPLOITATION	46,6	53,3	6,8	14,5 %
RÉSULTAT FINANCIER	-9,2	-9,7	-0,5	5,4 %
RÉSULTAT COURANT	37,3	43,6	6,3	16,8 %
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	35,0	6,4	-28,6	-81,8 %
IS et participation	-9,4	-7,8	1,6	-16,6 %
RÉSULTAT NET	63,0	42,2	-20,8	-33,1 %

Toutes activités

en M€ (hors PCI)

	2019	2020
Chiffre d'affaires	439,7	448,5
Redevances et loyers (y compris redevances internes)	310,6	319,9
Excédent brut d'exploitation (EBE)	108,8	113,5
Taux EBE/CA	24,70 %	25,31 %
Taux EBE/redevances et loyers (y compris internes)	35,0 %	35,49 %

BILAN

Les fonds propres et avances (hors subventions d'investissement) représentent 23 % du total du bilan en 2020 contre 22 % en 2019.

La trésorerie nette reste stable à 152 M€ à fin 2020 contre 157 M€ en 2019.

Le fonds de roulement à long terme, différence entre les actifs de long terme et les immobilisations de long terme, permet de mesurer l'excédent de ressources disponibles. Il passe de 142 M€ en 2019 à 132 M€ en 2020 compte tenu d'une plus faible mobilisation des financements par rapport aux dépenses d'investissement réalisées. À noter que sur l'année 2020, l'activité maîtrise d'ouvrage a connu un certain ralentissement en raison de la crise sanitaire.

Bilan	en M€		
	2019	2020	Écart 2020/2019
ACTIF			
Immobilisations locatives	1 708,3	1 814,6	106,3
Immobilisations locatives	1 708,3	1 814,6	106,3
Trésorerie	166,6	151,9	-14,7
Créances d'exploitation	167,1	178,1	11,0
ACTIFS CIRCULANTS	333,7	330,0	-3,6
TOTAL ACTIF	2 042,0	2 144,6	102,6
PASSIF			
Situation nette	383,4	446,3	63,0
Résultat de l'exercice	63,0	42,2	-20,8
Subventions d'investissement	498,3	513,6	15,3
Autres	0,1	0,1	0,0
CAPITAUX PROPRES	944,7	1 002,2	57,5
Provisions pour gros entretien	6,5	6,7	0,2
Autres provisions	31,6	35,1	3,5
PROVISIONS	38,1	41,8	3,7
Emprunts (KRD)	867,9	902,1	34,2
PASSIFS NON COURANTS	867,9	902,1	34,2
Dettes financières courantes	26,5	34,8	8,3
Autres dettes courantes	158,3	158,2	-0,1
Produits constatés d'avance	6,5	5,5	-1,0
PASSIFS COURANTS	191,2	198,4	7,2
TOTAL PASSIF	2 042,0	2 144,6	102,6

	en M€ (hors PCI)	
	2019	2020
Endettement brut (a)	858	902
Trésorerie (b)	157	152
Endettement net = (a) - (b) (1)	701	750
Capitaux propres (hors subventions) (c)	446	489
Avances actionnaires (d)	0	0
Capitaux permanents = (c) + (d) (2)	446	489
DETTE NETTE/CAPITAUX PERMANENTS = (1)/(2)	1,6	1,5
Chiffre d'affaires total (3)	440	448,5
DETTE NETTE/CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL = (1)/(3)	1,6	1,7
Chiffre d'affaires issu des redevances y compris internes (4)	310,6	319,9
DETTE NETTE/CHIFFRE D'AFFAIRES ISSU DES REDEVANCES Y COMPRIS INTERNES = (1)/(4)	2,3	2,3

AUTOFINANCEMENT

La capacité d'autofinancement augmente de 5,4 M€ pour atteindre 101,8 M€, contre 96,4 M€ en 2019.

L'autofinancement disponible, après consommation des fonds propres par les investissements, ressort à 32,4 M€, compte tenu des cessions qui génèrent 20,9 M€ de ressources.

L'autofinancement net ressort à 32,4 M€, en progression de 17,0 M€ par rapport à 2019 qui avait été minoré par le remboursement des avances en comptes courants consenties par les actionnaires (CDC Habitat, État).

Autofinancement	en M€		
	2019	2020	Écart 2020/2019 €
Capacité d'autofinancement (CAF)	96,4	101,8	5,4
Remboursements en K (hors RA)	-33,0	-35,6	-2,5
AUTOFINANCEMENT BRUT	63,4	66,3	2,9
FP investis dans les composants (y/c mobilier)	-29,4	-33,3	-3,8
AUTOFINANCEMENT D'EXPLOITATION	33,9	33,0	-0,9
Trésorerie de cession (prix - KR D)	50,0	20,9	-29,1
Fonds propres investis dans le développement (constructions neuves + acquisitions + restructurations)	-14,4	-16,1	-1,7
Autres remboursements anticipés	-4,1	-5,4	-1,3
AUTOFINANCEMENT NET	65,4	32,4	-33,0
Ressources complémentaires (ACA/remboursements avances assoc.)	-50,0	0,0	50,0
AUTOFINANCEMENT NET APRÈS APPORTS HAUT DE BILAN	15,4	32,4	17,0

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.

www.groupe-cdc-habitat.com



33 avenue Pierre Mendès France - 75013 Paris

Tél. : 01 55 03 30 00

www.groupe-cdc-habitat.com