



45, rue Kléber
92300 LEVALLOIS- PERRET



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

CDC HABITAT

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
Société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes à
directoire et conseil de surveillance
Siège social : 45 rue Kléber - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Capital de 8 320 000 euros - RCS Nanterre 784 824 153

PricewaterhouseCoopers Audit
Société par Actions Simplifiée
Siège social : 63, Rue de Villiers – 92200 Neuilly-sur-Seine
Capital de 2 510 460 euros - RCS Nanterre 672 006 483

CDC HABITAT

Société anonyme
RCS : Paris 470 801 168

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société CDC HABITAT,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société CDC HABITAT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation et risque de perte de valeur des immeubles de placement

(Notes 4.3 « Immeubles de placement (IAS 40) », 4.4 « Évaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation «IAS 36) » et 6.1 « Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement »)

Risque identifié

Le patrimoine immobilier de CDC HABITAT est composé d'immeubles de placement détenus durablement et destinés à la location, livrés et/ou en cours de construction.

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable des immeubles de placement (livrés et en cours) s'établit à 11 662,6 millions d'euros au regard d'un total actif de 15 798,5 millions d'euros.

Comme indiqué dans la note 4.3 de l'annexe aux comptes consolidés, les immeubles de placement sont comptabilisés au coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles pertes de valeur, ces dernières étant déterminées à partir de la juste valeur des actifs.

Dans ce contexte, et comme détaillé dans la note 4.4 de l'annexe aux comptes consolidés, la direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'un dispositif d'évaluations internes, complété par des évaluations réalisées par un expert immobilier indépendant sur un périmètre donné d'immeubles.

Ces évaluations, qui s'appuient majoritairement sur des données non observables de niveau 3, telles que définies par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur » et présentées dans l'annexe des comptes consolidés au sein de la note 6.1, reposent par conséquent sur des estimations. Notamment, il est tenu compte, dans le cadre de l'évaluation des immeubles de placement, d'informations spécifiques, tels que les taux de rendement et d'actualisation.

Nous avons considéré l'évaluation et le risque de perte de valeur des immeubles de placement comme un point clé de notre audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, de l'importance du jugement nécessaire à l'identification des éventuels indices de perte de valeur, et de la sensibilité aux hypothèses retenues pour l'estimation de la juste valeur des immeubles de placement servant à apprécier leur potentielle perte de valeur au 31 décembre 2025.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- Prendre connaissance du processus mis en place par la direction pour l'évaluation du parc immobilier du Groupe ;
- Apprécier le périmètre sujet à une évaluation interne ou externe par un expert immobilier indépendant, en lien avec les modalités présentées dans les annexes aux comptes consolidés ;
- Lorsque cela est applicable, apprécier, sur la base de la lettre de mission de l'Expert Immobilier, les qualifications, certifications et indépendance de l'Expert Immobilier ;
- Obtenir les évaluations internes et les rapports d'expertise immobilière, apprécier la cohérence des paramètres retenus avec les données observables de marché et apprécier la cohérence des hypothèses propres à certains actifs avec notre connaissance du dossier ;

- Réconcilier, sur la base de sondages, les informations utilisées pour les évaluations internes et celles réalisées par un expert immobilier indépendant avec la documentation appropriée ;
- Mener des entretiens avec la direction afin d'apprécier si l'évaluation globale du patrimoine est cohérente avec notre connaissance du marché et si les valeurs des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques sont raisonnables ;
- Comparer la juste valeur des immeubles de placement et leur valeur nette comptable, et apprécier, le cas échéant, le caractère suffisant des dépréciations comptabilisées au titre des pertes de valeur confirmées ;
- Analyser les résultats des cessions d'immeubles de placement intervenues sur l'exercice et les comparer aux dernières évaluations connues ;
- Vérifier le caractère approprié des informations présentées dans les annexes aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société CDC HABITAT par l'assemblée générale du 4 octobre 2005 pour le cabinet Forvis Mazars SA et du 12 décembre 1996 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 21^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 30^{ème} année, dont 7 années pour les deux cabinets depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le directoire.

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

Objectif et démarche d'audit

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'audit

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

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

Nous fournissons également au Comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Les Commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, date de la signature numérique

PricewaterhouseCoopers Audit

Neuilly-sur-Seine, date de la signature numérique

Signé par :
GONZAGUE SENLIS
C386CACC9C7E4E5...

Gonzague Senlis
Associé

Signé par :
Christine PHÉ
E1193D539E53487...

Christine Phé
Associée

Signé par :
Jean-Baptiste DESCHRYVER
EFAE5B2B3A7F4B0...

Jean-Baptiste Deschryver
Associé



Résidence Vue sur Lac, 34 logements neufs, Ensisheim (68) – crédit photo : Pierre Pommereau

Groupe CDC Habitat

Etats financiers consolidés au 31 décembre 2025

TABLE DES MATIERES

COMPTE DE RESULTAT	4
BILAN CONSOLIDE	5
TABLEAU DE TRESORERIE	6
TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	7
1. Principes généraux de préparation et de présentation des états financiers	8
1.1 Présentation du bilan.....	8
1.2 Présentation du compte de résultat	8
2. Faits marquants	9
3. Principes d'évaluation	14
3.1 Référentiel	14
3.2 Méthodes de consolidation	14
3.3 Périmètre de consolidation.....	14
3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques.....	15
3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)	15
3.6 Information sectorielle (IFRS 8)	15
3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13).....	15
4. Principes comptables et méthodes d'évaluation	16
4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38).....	16
4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)	16
4.3 Immeubles de placement (IAS 40).....	17
4.4 Evaluation des actifs et modalités de réalisation des tests de dépréciation (IAS 36)	17
4.5 Contrat de location (IFRS 16)	19
4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA).....	21
4.7 Traitement des subventions (IAS 20).....	21
4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23).....	21
4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)	21
4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9)	21
4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)	24
4.12 Stocks (IAS 2), contrats de construction et de VEFA (IFRS 15).....	24
4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9).....	24
4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)	24
4.15 Provisions (IAS 37).....	25
4.16 Avantages au personnel (IAS 19)	25
4.17 Passifs financiers (IFRS 9)	26
4.18 Instruments dérivés (IFRS 9).....	26
4.19 Parties liées (norme IAS 24R)	27
4.20 Revenus et créances	27
4.21 Impôts (IAS 12).....	27
4.22 Base d'évaluation – Jugements et utilisation d'estimations	28
5. Gestion des risques financiers et opérationnels	29
5.1 Risque de taux d'intérêt.....	29
5.2 Risque de Liquidité.....	29
5.3 Risque de Contrepartie	29
5.4 Risques opérationnels.....	30
6. Notes aux états financiers consolidés	33

6.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement	33
6.2 Titres mis en équivalence.....	34
6.3 Actifs financiers non courants	35
6.4 Autres actifs financiers non courants	36
6.5 Actifs d'impôts différés	36
6.6 Stocks et en-cours	36
6.7 Créances clients	36
6.8 Créances d'impôt.....	36
6.9 Créances diverses	37
6.10 Actifs financiers courants	37
6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie	37
6.12 Actifs et passifs destinés à être cédés	37
6.13 Capitaux propres.....	38
6.14 Provisions non courantes et courantes.....	38
6.15 Dettes financières non courantes et courantes	39
6.16 Autres passifs financiers non courants	40
6.17 Dérivés	40
6.18 Passifs d'impôts différés	42
6.19 Dettes fournisseurs	43
6.20 Dettes d'impôts.....	43
6.21 Dettes diverses	43
6.22 Loyers nets	43
6.23 Revenus des autres activités	44
6.24 Achats consommés et services extérieurs	44
6.25 Maintenance	44
6.26 Impôts et taxes et versements assimilés.....	45
6.27 Charges de personnel, intéressement et participation	45
6.28 Autres produits des activités opérationnelles	45
6.29 Autres charges des activités opérationnelles	45
6.30 Plus-values de cessions sur immeubles de placement.....	46
6.31 Amortissements nets de subventions d'investissements	46
6.32 Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence.....	46
6.33 Coût de l'endettement brut	46
6.34 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie.....	46
6.35 Charges d'impôts	47
7. Autres éléments d'information	47
7.1 Engagements hors bilan.....	47
7.2 Informations relatives aux contrats de location	47
7.3 Engagement envers le personnel	49
7.4 Effectifs du groupe à la clôture	49
7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice	50
7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants	50
7.7 Événements post clôture	52

COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT (en million d'euros)	Notes	2025	2024
Revenus locatifs bruts	6.22	714.6	657.7
Revenus sur charges locatives récupérables	6.22	104.2	94.2
Charges locatives récupérables	6.22	-112.8	-101.4
Loyers nets		706.0	650.5
Activité promotion		9.2	13.0
Cout des stocks		-7.2	-12.1
Marge sur promotion		2.0	0.9
Revenus des autres activités	6.23	59.3	55.1
Achats consommés	6.24	-2.4	-2.9
Maintenance	6.25	-56.6	-54.3
Services extérieurs	6.24	-163.1	-146.6
Impôts, taxes et versements assimilés	6.26	-68.0	-64.3
Charges de personnel, intéressement et participation	6.27	-57.7	-61.5
Autres produits des activités opérationnelles	6.28	20.5	21.0
Autres charges des activités opérationnelles	6.29	-42.9	-29.3
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL COURANT		397.1	368.5
Plus-values de cessions sur immeubles de placement	6.30	275.6	214.4
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL		672.7	582.9
Amortissements nets de subventions d'investissement	6.31	-270.2	-241.9
Provisions nettes sur immobilisations		-1.0	0.0
Résultat sur cessions		0.0	0.0
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		401.5	341.0
QP de résultat net des sociétés MEE	6.32	3.7	1.3
RESULTAT OPERATIONNEL après QP MEE		405.2	342.3
Cout de l'endettement brut	6.33	-218.2	-205.5
Produit de trésorerie et équivalent de trésorerie	6.34	77.1	76.4
Variation de juste valeur des dérivés		-0.1	-0.4
Coût de l'endettement net		-141.2	-129.5
Variation de juste valeur des titres non consolidés		-4.0	-7.1
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		260.0	219.9
Charges d'impôts	6.35	-34.7	-31.8
RÉSULTAT NET		225.3	188.1
Part des minoritaires dans le résultat		0.0	0.0
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE		225.3	188.1
Résultat par action (€)		7.63 €	6.36 €
Résultat par action après dilution (€)		7.63 €	6.36 €
Autres éléments du Résultat Global		2025	2024
Résultat net de la période		225.3	188.1
<i>Eléments recyclables en résultat</i>			
Actifs financiers disponibles à la vente		0.0	0.0
Couverture de flux de trésorerie		32.2	-28.0
<i>variation de juste valeur directement reconnues en capitaux propres</i>		34.5	-25.6
<i>transfert en résultat des instruments non qualifiés de couverture</i>		-2.3	-2.4
Impôts sur les éléments recyclables en résultat		-8.2	5.0
<i>Eléments non recyclables en résultat</i>			
Ecart actuariels sur avantages au personnel		1.1	-3.4
Variation de valeur des titres non consolidés		0.0	0.2
Impôts sur les éléments non recyclables en résultat		-0.1	0.5
Total du résultat global reconnu en capitaux propres		25.0	-25.7
<i>dont transféré dans le résultat net</i>		2.3	2.4
Total du résultat Global pour la période		250.3	162.4
Part des minoritaires		0.0	0.0
Part du Groupe		250.3	162.4

BILAN CONSOLIDE

ACTIF	Notes	2025	2024
Immobilisations incorporelles	6.1	0.0	0.4
Immobilisations corporelles	6.1	55.8	57.5
Immeubles de placement	6.1	11 662.6	10 594.2
Titres mis en équivalence	6.2	594.3	592.0
Actifs financiers non courants	6.3	1 529.0	1 361.3
Dérivés	6.17	143.5	152.2
Autres actifs financiers non courants	6.4	128.3	137.9
Actifs d'impôts différés	6.5	0.0	0.0
ACTIFS NON COURANTS		14 113.5	12 895.5
Stocks et en-cours	6.6	37.8	47.4
Créances clients	6.7	220.3	224.3
Créances d'impôts	6.8	4.4	3.6
Créances diverses	6.9	299.4	465.8
Actifs financiers courants	6.10	0.0	52.3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.11	1 044.2	1 060.9
ACTIFS COURANTS		1 606.1	1 854.3
Actifs destinés à être cédés	6.12	78.9	0.0
TOTAL DE L'ACTIF		15 798.5	14 749.8
<hr/>			
PASSIF	Notes	2025	2024
Capital social		2 953.3	2 953.3
Primes		401.4	392.9
Réserves consolidées		2 332.6	2 200.6
Réserves de réévaluation		9.1	-15.9
Résultat part du groupe		225.3	188.1
CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	6.13	5 921.7	5 719.0
Intérêts minoritaires		0.0	0.0
CAPITAUX PROPRES	6.13	5 921.7	5 719.0
Provisions non courantes	6.14	45.2	43.9
Dettes financières non courantes	6.15	6 659.0	5 720.0
Autres passifs financiers non courants	6.16	283.3	200.7
Dérivés	6.17	134.2	173.6
Passifs d'impôts différés	6.18	51.4	38.6
PASSIFS NON COURANTS		7 173.1	6 176.8
Provisions courantes	6.14	26.8	12.3
Dettes financières courantes	6.15	2 173.8	2 345.6
Dettes fournisseurs	6.19	104.7	82.3
Dettes d'impôts	6.20	0.3	0.3
Dettes diverses	6.21	339.8	413.5
PASSIFS COURANTS		2 645.4	2 854.0
Passifs destinés à être cédés	6.12	58.3	0.0
TOTAL DU PASSIF		15 798.5	14 749.8

TABLEAU DE TRESORERIE

	2025	2024
RÉSULTAT NET GLOBAL	225.3	188.1
Dotations et reprises sur amortissements et provisions	277.8	244.4
Impact de la juste valeur et du taux effectif	8.7	-9.9
Autres produits et charges calculés	-9.3	-33.9
Plus ou moins-valeur de cessions	-275.6	-214.4
Gains ou pertes d'intérêts	0.0	0.0
Quote-part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-3.7	-1.3
Dividendes reçus	1.2	1.3
Abandons de créances et pertes sur créances irrécouvrables	6.1	7.5
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts	230.5	181.7
Coût de l'endettement net	141.2	129.5
Charge d'impôt y compris impôts différés	34.7	31.8
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts	406.4	342.9
Coût de l'endettement hors intérêts reçus et versés	67.6	68.2
Variation nette des créances clients et dettes	-19.1	-33.9
Dettes liées aux avantages au personnel	1.4	1.1
Impôts versés	-30.4	-26.6
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE (a)	425.9	351.7
Décaissements liés aux acquisitions immeubles de placement	-1 617.7	-1 529.9
Encaissements sur cessions d'immeubles de placement	364.6	311.5
Décaissements sur acquisitions de titres de participation	-94.6	-37.7
Encaissements sur cessions de titres de participation	0.0	4.4
Encaissements sur débouclage des dépôts à terme	50.0	0.0
Produits et charges liés aux cessions	0.0	0.0
Dividendes reçus	10.1	9.2
Intérêts financiers reçus	0.0	0.0
Décaissements sur débouclage des dépôts à terme	0.0	0.0
Encaissements sur créances financières	9.6	4.4
Décaissements sur créances financières	0.0	0.0
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX INVESTISSEMENTS (b)	-1 278.0	-1 238.1
Sommes reçues des actionnaires lors d'augmentations de capital	270.4	100.0
<i>Dont versées par la société mère</i>	<i>270.4</i>	<i>100.0</i>
<i>Dont versées par les minoritaires</i>	<i>0.0</i>	<i>0.0</i>
Emission ou souscription d'emprunts et dettes financières	1 213.6	1 067.6
Remboursement d'emprunts et dettes financières	-251.3	-231.5
Variation des autres passifs financiers	4.7	6.8
Intérêts financiers bruts versés	-190.7	-183.7
Variation des créances et dettes diverses	-7.2	-35.8
Dividendes versés	-47.6	-52.4
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS (c)	991.9	671.0
Reclassement des DAT en équivalents de trésorerie (d)		
Reclassement du poste compte-courant à titre de participation non consolidés (e)		
Variation de la trésorerie nette (I) = (a) + (b) + (c) + (d) + (e)	139.8	-215.3
Trésorerie nette d'ouverture (A)	507.1	722.4
Trésorerie nette de clôture (B)	646.9	507.1
Variation de la trésorerie nette (1) (II) = (B) - (A)	139.8	-215.3

(1) la trésorerie nette s'entend trésorerie active minorée de la trésorerie passive (note 6.11)

TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Nombre d'actions	Capital social	Prime & réserves consolidées	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
Solde au 31 décembre 2023	29 533 016	2 953.3	2 655.7	5 609.0	0.0	5 609.0
Augmentation de capital	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Variation de valeur des dérivés (1)			-21.2	-21.2		-21.2
Recyclage en résultat des dérivés			-1.8	-1.8		-1.8
Ecart actuariels sur engagements de retraite			-2.8	-2.8		-2.8
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.1	0.1		0.1
Total des variations directement reconnues par réserves			-25.7	-25.7		-25.7
Résultat au 31 décembre 2024			188.1	188.1		188.1
Résultat Global au 31 décembre 2024			162.4	162.4		162.4
Dividendes versés			-52.4	-52.4		-52.4
Solde au 31 décembre 2024	29 533 016	2 953.3	2 765.7	5 719.0	0.0	5 719.0
Augmentation de capital	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Variation de valeur des dérivés (1)			25.7	25.7		25.7
Recyclage en résultat des dérivés			-1.7	-1.7		-1.7
Ecart actuariels sur engagements de retraite			1.0	1.0		1.0
Variation de juste valeur des titres non consolidés			0.0	0.0		0.0
Total des variations directement reconnues par réserves (A)			25.0	25.0		25.0
Résultat au 31 décembre 2025 (B)			225.3	225.3		225.3
Résultat Global au 31 décembre 2025 (A+B)			250.3	250.3		250.3
Dividendes versés (2)			-47.6	-47.6		-47.6
Solde au 31 décembre 2025	29 533 016	2 953	2 968.4	5 921.7	0.0	5 921.7

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

(2) L'assemblée générale ordinaire des actionnaires de CDC Habitat du 20 mai 2025 a décidé d'un versement de dividendes exceptionnels sur prélèvement de réserves d'un montant de 47,6 M€.

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

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

Le groupe CDC Habitat, bailleur majeur en France, gère un parc de plus de 573 000 logements dont :

- Plus de 118 000 via ses entités consolidées à dominante logement intermédiaire et logement abordable contractualisé (CDC Habitat et Sainte Barbe) ;
- Plus de 371 000 logements sociaux :
 - 204 000 via sa filiale CDC Habitat Social ;
 - 102 000 gérés par les neufs Sociétés Immobilières d'Outre-Mer ;
 - 65 000 via sa filiale Maisons & Cités dans les Hauts de France.
- Près de 84 000 dans le domaine du logement très social porté par la filiale ADOMA.

Les comptes consolidés couvrent la période allant du 1er janvier au 31 décembre 2025. Ils ont été arrêtés par le Directoire en date du 10 mars 2026.

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

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

1.1 Présentation du bilan

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

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

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

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

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

1.2 Présentation du compte de résultat

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

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

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

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

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

Cet indicateur est utilisé au niveau du Groupe en matière de calcul de ratios et d'analyses de données financières (EBOC/Produits). L'excédent brut opérationnel est composé de l'excédent brut opérationnel courant et du résultat sur cession des immeubles de placement.

Résultat opérationnel

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

Résultat opérationnel après quote-part des MEE

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

Coût de l'endettement net

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

Le coût de l'endettement brut est constitué :

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

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

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

Variation de juste valeur des titres non consolidés

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

2. Faits marquants**Contexte économique**

En 2025, l'économie française montre des signes d'apaisement malgré un climat politique et international encore instable. L'inflation ralentit nettement, à 0,9 % en moyenne annuelle, après 2 % en 2024. Parallèlement, la politique monétaire devient moins restrictive : le taux de refinancement de la BCE recule à 2,15 % dès juin 2025, s'éloignant des niveaux élevés de 2023-2024.

Sur le marché du logement, les mises en chantier progressent légèrement, sans retrouver leurs niveaux historiques : environ 286 600 logements sur un an glissant à fin novembre 2025, et 263 400 logements sur douze mois à fin novembre 2025. Le rebond demeure fragile.

Malgré l'amélioration des conditions financières, les investisseurs restent prudents, ce qui limite la reprise des volumes d'investissement et maintient les valorisations d'actifs à un niveau stable.

Dans ce contexte, le groupe CDC Habitat (y/c filiales non consolidées et Maisons & Cités) a continué d'agir en faveur de la cohésion territoriale de l'habitat avec plus de 20 000 logements mis en chantier et environ 20 000 logements livrés sur l'année 2025.

Par ailleurs, des dossiers représentant un peu moins de 5 400 logements en maîtrise d'ouvrage directe ont été validés durant l'année (73% en logement social). Ces opérations alimenteront la production à moyen terme du Groupe.

Une production qui reste dynamique en 2025

Durant l'année 2025, CDC Habitat a lancé la construction de près de 6 500 logements, dont 5 250 pour son compte propre (CDC Habitat et Sainte-Barbe) et 1 243 pour le compte des fonds gérés. Près de 90% de cette production est constituée de logements intermédiaires, 8% de logements libres et le solde de résidences gérées et logements sociaux (très marginaux sur ce périmètre).

Les livraisons de construction neuve de CDC Habitat progressent de 13% sur un an pour atteindre 9 188 logements en 2025, dont 6 699 pour compte propre et 2 489 pour compte de fonds gérés. Ces livraisons, en grande partie issues des opérations du plan de relance de 2020, sont constituées de 61% de logements libres, 33% de logements intermédiaires, 3% de logements sociaux, le solde correspondant à des résidences gérées.

En complément, 149 logements ont été acquis dans le cadre des interventions du groupe dans les copropriétés dégradées (hors conventions d'urgence).

Par ailleurs CDC Habitat Social, ADOMA, les SIDOM et Maisons et Cités ont lancé ou acquis 14 431 logements durant l'année 2025 et livré 11 335 logements, pour l'essentiel des logements sociaux.

Focus sur les plans de relance/soutien engagés par le Groupe CDC Habitat

Plan de relance 2020, de la construction et du logement via un appel à projets pour la construction de 40 000 logements

Le volume a été ramené à moins de 32 000 logements par la suite, compte tenu de l'abandon d'opérations par les promoteurs.

A fin 2025, 27 083 logements ont été livrés depuis le démarrage du plan, soit 84% de l'objectif révisé :

- 15 635 logements libres (dont 10 984 pour compte propre et 4 651 pour compte de tiers)
- 6 703 logements intermédiaires (4 303 pour compte propre et 2 400 pour compte de tiers) ;
- 4 745 logements sociaux.

Plan de soutien à la production de logements en 2023 ciblant la commande de 17 000 logements en VEFA

A fin 2025, 14 901 OS ont été lancés (soit 86% du total) pour un investissement total de 3,7 Md€ (90% du total) :

- 11 032 logements intermédiaires (8 976 pour compte propre de CDC Habitat et 2 056 pour compte de tiers) ;
- 3 552 logements sociaux (portés en quasi-totalité par CDC Habitat social) ;
- 317 logements libres (essentiellement portés par CDC Habitat).

Le Village des Athlètes

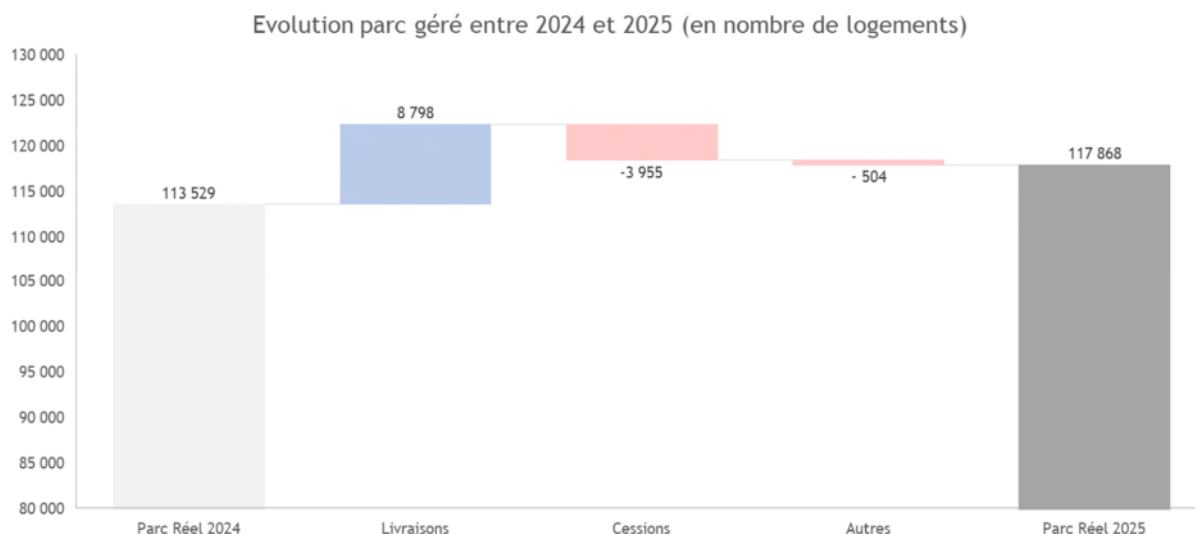
Dans le cadre des Jeux Olympiques et Paralympiques Paris 2024, CDC habitat a agi en qualité d'opérateur global de l'habitat d'intérêt public à la fois co-promoteur, constructeur et investisseur d'environ 1 500 logements sur le Village des Athlètes (du logement social, intermédiaire, libre et résidences spécifiques étudiantes et handicap).

A l'issue de d'une première phase d'utilisation des logements durant les Jeux Olympiques, les ouvrages ont été restitués aux opérateurs début novembre 2024 pour initier la phase de réversibilité et les premiers locataires ont été accueillis en octobre 2025.

Rotation du parc

Au total le Groupe (comprenant CDC Habitat Social, ADOMA, les SIDOM et Maisons et Cités) gère près de 573 000 logements à fin 2025, couvrant tous les segments de logements du très social au libre.

Au sein de cet ensemble, le parc géré par CDC Habitat et Sainte Barbe représente plus de 117 000 logements, dont plus de 28 000 pour le compte de fonds.



* Le graphique ne comprend pas les logements en promotion immobilière.

Livraisons

8 798 logements neufs ont été livrés et pris en gestion en 2025 par CDC Habitat (contre 8 343 en 2024) :

- 2 099 logements dans le cadre de ses mandats de gestion pour compte de fonds ;
- 2 832 logements familiaux hors segment intermédiaire (essentiellement libres) ;
- 3 867 logements intermédiaires.

Ventes

Les cessions ont permis de dégager une plus-value consolidée nette de frais sur ventes de 275,6 M€ (contre 214,4 M€ en 2024).

Hors promotion, 3 955 logements ont été vendus en 2025 dont 3 553 cédés en bloc et 402 en lot. Pour l'activité promotion, 34 ventes ont été signées générant une marge de 1,3 M€ en 2025.

Cession intragroupe

En 2025, CDC Habitat a engagé la cession progressive de son parc de logements sociaux au profit de sa filiale CDC Habitat Social conformément aux décisions prises en conseil de surveillance le 26 juin 2025. Les premières ventes ont été réalisées en 2025 pour une valeur de 167 M€ et une plus-value de 112 M€. Les ventes se poursuivront en 2026, rendant les cessions futures hautement probables au sens d'IFRS 5 (cf § 4.9).

Evolution des participations

En 2025, le groupe CDC Habitat a poursuivi sa démarche d'accompagnement à la restructuration du secteur du logement social à travers sa filiale ADESTIA, en concluant de nouveaux accords de partenariat et des prises de participation dans des opérateurs du secteur, dont principalement :

- Prise de participation dans la SEM Lille Métropole Habitat pour un montant de 95 M€, représentant une quote-part de détention totale de 31,0% ;
- Prise de participation dans la SEM Habitat 77 pour un montant de 36 M€, représentant une quote-part de détention totale de 29,0% ;
- Entrée au capital de la SA Société Cannoise de Construction et d'Aménagement (SOCACONAM) pour un montant de 7 M€, représentant une quote-part de détention totale de 7,0%.

Par ailleurs, CDC Habitat complété ses participations dans le réseau d'Outre-Mer :

- Augmentation de capital de la SIM pour un montant de 10 M€, détention à 67,2% ;
- Prise de participation complémentaire dans la SEMAC pour un montant de 5 M€, détention à 56,4% ;
- Prise de participation complémentaire dans la SODIAC pour un montant de 2 M€, détention à 66,2%.

Aucune cession significative n'a été réalisée sur l'exercice.

Le traitement comptable IFRS est décrit en note **4.10**.

Fusion SIGUY - SIMKO

La fusion des entités SIGUY et SIMKO, effective au 31 décembre 2025, a conduit à la création de 2terHabitat, une nouvelle structure comptant près de 20 000 logements gérés et plus de 250 collaborateurs.

Ressources humaines

Périmètre UES

Durant l'année 2025 les accords suivants ont été négociés :

Périmètre UES :

- Accord intéressement applicable aux personnels de l'UES CDC Habitat signé le 16 juin 2025 ;
- Protocole d'accord NAO Exercice 2026 signé le 29 octobre 2025 ;
- Accord collectif relatif au soutien du déploiement de l'IA au sein de l'UES CDC Habitat signé le 5 novembre 2025 ;
- La négociation d'un accord collectif dédié au personnel de proximité de l'UES CDC Habitat a été engagée sans toutefois être concluante.

Périmètre Groupe :

- Accord relatif à la politique Handicap au sein du groupe CDC Habitat signé le 1er juin 2025 ;
- Avenant de prolongation de l'accord GEPP du Groupe signé le 18 février 2025.

Engagements environnementaux

Dans le prolongement de la rédaction de l'état de durabilité en 2024, CDC Habitat a finalisé en 2025 :

- La réalisation sur l'exercice 2024 du bilan des émissions de GES sur l'ensemble du périmètre de durabilité de CDC Habitat ;
- La rédaction de son Plan de Transition Climatique. Ce plan présente les modalités retenues par le Groupe qui confirme ainsi son ambition d'alignement avec la deuxième Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC 2) qui est la feuille de route de la France pour contribuer à la limitation du réchauffement planétaire à 1,5°C et atteindre la neutralité carbone en 2050, selon l'Accord de Paris. Ce plan a été présenté au Conseil de Surveillance fin 2025.

Ce plan s'appuie notamment sur le Plan Bâtiment Energie du pôle consolidé (CDC Habitat, CDC Habitat Social et Sainte-Barbe) qui s'est fixé pour objectif de ramener ses émissions moyennes de CO₂ à 15 kg CO₂/m²/an d'ici à 2030 sur son patrimoine en phase d'exploitation.

Cela représente, en valeur d'intensité, une réduction de 55 % des émissions de gaz à effet de serre depuis 2014 et une réduction de 23 % entre 2024 et 2030. Cette cible est définie sur la base d'un scénario de référence contribuant au respect de la trajectoire 1,5°C, selon la SNBC 2 et prend en compte les consommations d'énergie liées à la gestion du patrimoine de logements familiaux dont les entités sont à la fois propriétaire et gestionnaire (scopes 1 et 2), qui représentaient 32 % des émissions totales de ce périmètre en 2024.

La trajectoire des émissions de CO₂ du patrimoine en phase exploitation arrêtée au 31/12/2025 fait état d'une moyenne globale de 18,2 kg CO₂/m²/an, soit une amélioration de 6.2 % par rapport à 2024.

La gestion locative

La maîtrise des fondamentaux

Le taux de vacance moyen à date des logements passe de 6,93 % en 2024 à 6,42% sur l'année 2025 (CDC Habitat+ Sainte Barbe), grâce aux plans d'actions déployés pour réduire la vacance installée (travaux, actions de commercialisation...) et la commercialisation optimisée des actifs nouvellement livrés, dans un contexte de tension de l'offre de logements. Cette vacance se décompose comme suit :

- Vacance organisée : 2,45% en moyenne sur 2025 contre 2,56% en 2024 ;
- Vacance à la relocation : 2,14% en moyenne sur 2025 contre 1,72% en 2024 ;
- Vacance pour travaux : 1,09% en moyenne sur 2025 contre 1,65% en 2024 ;
- Vacance pour vente : 0,73% en moyenne sur 2025 contre 1,00% en 2024.

Le taux d'évolution des créances locataires (pôle intermédiaire CDC H + STB) reste maîtrisé et s'établit à 1,30% à fin 2025 contre 1,33% à fin 2024.

Les loyers

Sur le parc conventionné, les loyers pratiqués pour les logements occupés ont été revalorisés au 1^{er} janvier 2025 à hauteur de 3,26%, selon la variation de l'IRL du deuxième trimestre 2024 (3,26%), dans la limite des loyers plafonds des conventions (revalorisés également à hauteur de 3,26%), ou en dessous en cas de difficulté de location avérée ou de logements énergivores classés en F ou G.

Les loyers des logements PLI (ancien régime) ont été augmentés de 1,82% au 1er juillet 2025 (base Indice de Révision des Loyers du 4^{ème} trimestre 2024).

Financements

En 2025, 1 158 M€ de dettes supplémentaires ont été mobilisées sur le périmètre consolidé dont 1 136 M€ pour CDC Habitat et 22 M€ pour la Sainte-Barbe. Les supports de financement ont été les suivants : 504,5 M€ de Placements privés, 613,5 M€ de dettes bancaires et 40 M€ de prêts conventionnés.

L'encours moyen de trésorerie au cours de l'année s'est établi à 756 M€ (pôle consolidé) avec un taux de rendement de 3,62% avec un portefeuille investi très majoritairement en dépôts bancaires long terme.

La notation de CDC Habitat établie par l'agence FITCH a été revue à A+ assortie d'une perspective stable, soit un niveau de rating identique à celui de l'actionnaire (CDC) et l'Etat français. Cette note reflète la solidité financière intrinsèque de CDC Habitat et le soutien de l'actionnaire public.

Evolution du capital de CDC Habitat

Pour rappel, l'assemblée générale extraordinaire du 28 juin 2023 a décidé une nouvelle augmentation de capital en numéraire de 650 M€ par émission de 6 500 000 actions nouvelles de 100 euros de nominal chacune, pour le porter de 2 303,3 M€ à 2 953,3 M€. L'augmentation de capital est devenue définitive le 11 juillet 2023 après souscription par la Caisse des Dépôts, avec une libération de 162,5 M€ à cette même date. Deux libérations complémentaires ont eu lieu en 2024 et 2025, respectivement de 100,1 M€ et de 270,4 M€ portant ainsi le solde du capital restant à verser à 117,0 M€ au 31 décembre 2025.

Contrôle fiscal portant sur les exercices 2021 et 2022

La société a fait l'objet en 2024 d'une vérification fiscale portant sur les exercices 2021 et 2022, à l'issue de laquelle une proposition de rectification lui a été notifiée. Après échanges et recours engagés en 2025, l'administration n'avait pas arrêté sa position définitive au 31 décembre 2025. Conformément aux principes comptables applicables, notamment au principe de prudence, la société a comptabilisé une provision au titre de ce litige fiscal.

3. Principes d'évaluation

3.1 Référentiel

Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 de CDC Habitat et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis en conformité avec les normes et interprétations comptables internationales édictées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et adoptées par l'Union Européenne à la date d'arrêté, en application du règlement européen n°1606/2002 du 19 juillet 2002.

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

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

Les nouvelles normes, amendements et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois au 1er janvier 2025, sont les suivantes :

- Amendements à IAS 21 : *Absence de convertibilité* ;

Ces amendements précisent les situations dans lesquelles une monnaie est considérée comme convertible en une autre monnaie, ainsi que les modalités d'évaluation du cours de change d'une monnaie non convertible. Ils complètent également les informations à communiquer en annexes des états financiers lorsqu'une devise n'est pas convertible.

Ces nouveaux amendements ne sont pas applicables au Groupe.

3.2 Méthodes de consolidation

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

3.3 Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2025, le périmètre de consolidation comprend 9 sociétés (dont le Groupe Lamartine qui se compose de 3 sociétés), dont la liste est présentée ci-après :

Sociétés	Forme juridique	2025		2024	Siège social
		Méthode de consolidation	% Intérêts	% Intérêts	
CDC Habitat	Société mère	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Sainte Barbe SAS	Filiale	IG	100%	100%	Avenue Emile Huchet 57800 Freyming-Merlebach
ADOMA SAEM	Filiale	MEE	56,44%	56,44%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
FLI	Filiale	MEE	19,14%	19,14%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Ampère Gestion	Filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Adestia	Filiale	IG	100%	100%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris
Groupe Lamartine	Filiale	MEE	15,00%	15,00%	33 avenue Pierre Mendes France 75013 Paris

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

Méthode de consolidation ADOMA

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

Exclusion du périmètre de consolidation

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

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

3.4 Retraitements de consolidation et opérations réciproques

Les règles et méthodes appliquées sont homogènes au sein des sociétés du Groupe. Toutes les sociétés ont clôturé leurs comptes au 31 décembre 2025.

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

3.5 Regroupements d'entreprises (IFRS 3 révisée)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise.

Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

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

3.6 Information sectorielle (IFRS 8)

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

- D'une activité majoritairement concentrée sur un secteur d'activité, à savoir la gestion immobilière d'un parc locatif à usage d'habitation détenu en propre ou pour comptes de tiers (l'activité de gestion des participations n'étant pas matérielle) ;
- De la localisation de la totalité du patrimoine du Groupe en France.

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

3.7 Détermination de la juste valeur (IFRS 13)

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

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

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

- Niveau 3 : Modèle d'évaluation utilisant des données non observables sur un marché actif.

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

Immeubles de placement

L'évaluation de la juste valeur doit tenir compte de l'utilisation optimale de l'actif (highest and best use). Le groupe CDC HABITAT n'a identifié aucun usage alternatif qui conduirait, dans le cadre d'une reconversion, à déterminer une juste valeur supérieure à celle déterminée selon l'usage actuel des actifs.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles implique le recours à différentes méthodes de valorisation (cf. § 4.4) utilisant des paramètres non observables ou observables mais ayant fait l'objet de certains ajustements.

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

Instruments financiers

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

L'intégration du risque de crédit dans la valorisation des instruments dérivés est considérée comme une composante de la part inefficace des tests d'efficacité. Au 31 décembre 2025, l'impact lié à l'ajustement préconisé par IFRS 13 est non significatif sur les comptes du Groupe et n'a donc pas été comptabilisé.

La hiérarchisation de juste valeur des dérivés est détaillée au §6.17.6.

4. Principes comptables et méthodes d'évaluation

4.1 Immobilisations incorporelles (IAS 38)

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

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

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

4.2 Immobilisations corporelles (IAS 16)

Les immobilisations corporelles sont constituées principalement des aménagements, du mobilier de bureau ainsi que des immeubles à usage administratif. Ces actifs sont enregistrés au coût historique et diminués du cumul des amortissements.

Les aménagements et le mobilier de bureau sont amortis selon la méthode linéaire, sur des durées comprises entre 5 et 10 ans. Les immeubles à usage administratif, quant à eux, sont amortis conformément à la méthode des composants, chaque élément étant déprécié selon sa propre durée d'utilisation.

4.3 Immeubles de placement (IAS 40)

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

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

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

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

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

Le coût des immeubles de placement est constitué :

- Du prix d'achat exprimé dans l'acte ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- Du coût des travaux de réhabilitation ;
- De tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- Des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés (cf. § 4.8).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modalités de dépréciation des immobilisations incorporelles et autres immobilisations corporelles

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

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

Modalités de dépréciation des immeubles de placement

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

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

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

Evaluation du parc immobilier

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

Recours à un expert évaluateur externe

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

Depuis 2024, les actifs de logements intermédiaires sont expertisés selon la méthodologie suivante :

- Les actifs livrés en N-1 dont le prix de revient est supérieur ou égal à 10 M€ font l'objet d'une expertise, les autres d'un avis de valeur ;
- Les actifs livrés antérieurement à N-1 font l'objet d'une expertise sur site lorsque la valeur vénale N-1 est supérieure ou égale à 10 M€, rotation entre avis de valeur et avis de valeur N-1 indexé pour tous les autres actifs.

Evaluation interne

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

- Expertise interne pour les immeubles ayant une valeur vénale N-1 inférieure à 5 M€ correspondant à la médiane entre les méthodes de valorisation par capitalisation des loyers, par comparaison de marchés ou actualisation des flux ;

- Par dérogation, l'immobilier d'entreprise et les constructions mises en service depuis 3 ans et moins (à l'exception des actifs relatifs aux logements intermédiaires, valorisés intégralement par expertise externe) sont valorisés à la VNC nette de subvention.

Modalités de détermination de la juste valeur des immeubles

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

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

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

Ces méthodes d'évaluation sont appliquées aussi bien dans le cadre des expertises réalisées par des experts externes que pour les évaluations internes.

- Pour les évaluations internes, la valeur vénale retenue correspond à la médiane des trois méthodes
- Pour les expertises externes, réalisées par Cushman & Wakefield, adhérent à la charte de l'expertise en évaluation immobilière, la valeur vénale retenue est généralement la moyenne des trois méthodes.

Les évaluations reposent sur des hypothèses reflétant les conditions de marché existantes à la date de clôture, dans un environnement immobilier caractérisé par un niveau accru d'incertitude. La détermination de la juste valeur implique donc un jugement de la direction pour apprécier ces hypothèses. À date de clôture, les hypothèses retenues visent à traduire au mieux les données observables et les pratiques de marché conformes aux principes IFRS.

En réponse aux accords de Paris de 2015, le groupe CDC Habitat a renforcé sa stratégie environnementale et sociétale en définissant des objectifs ambitieux de réduction carbone (*cf.* § **Engagements environnementaux**). Ces objectifs sont pleinement intégrés dans la politique d'investissements et de dépenses du groupe. A ce stade, les critères de durabilité, en tant que tels, n'influencent pas de manière significative les méthodes d'évaluation pratiquées sur le marché

4.5 Contrat de location (IFRS 16)

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

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

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

Le bailleur intermédiaire doit comptabiliser deux contrats séparés :

- La location principale dont il est preneur. Le bailleur intermédiaire comptabilise le droit d'utilisation octroyé par le contrat de location principal conformément aux dispositions d'IFRS 16 pour les preneurs ;

- La sous-location dont il est bailleur. A la date de conclusion du contrat de sous-location, il doit le classer en location simple ou location-financement, par référence à l'actif « droit d'utilisation » issu du contrat de location principal (et non par référence à l'actif sous-jacent loué au bailleur dans le cadre du contrat de location principal).

Côté preneur

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

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

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

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

Côté bailleur

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

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

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

A la clôture 2025, le Groupe a appliqué les exemptions facultatives suivantes :

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

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

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

4.6 Baux emphytéotiques administratifs (BEA)

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

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

4.7 Traitement des subventions (IAS 20)

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

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

4.8 Coûts d'emprunt (IAS 23)

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

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

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunt incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés diminués des produits financiers.

4.9 Actifs destinés à la vente (IFRS 5)

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

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

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

Les conséquences comptables sont les suivantes :

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

4.10 Titres de participation non consolidés (IFRS 9)

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

- Juste valeur par résultat ; ou

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

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

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

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

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

	Capital	Capitaux propres hors capital	% de détention	Valeur comptable des titres détenus		Réévaluation IFRS 9	Autres retraitements (2)	Choix de méthode de réévaluation	Valeur nette réévaluée
				Brute	Nette				
CDC HABITAT SOCIAL 33, Avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS:552 046 484	281.1	4 449.0	66%	236.2	236.2	17.4	0.0	JVR	253.6
SEMCODA (1) 50, rue du Pavillon, 01000 Bourg-en-Bresse RCS: 759 200 751	81.0	614.1	21%	37.9	37.9	0.0	0.0	JVR	37.9
HABITAT PERPIGNAN MEDITERRANEE SAS (1) 35, Boulevard Saint Assisclé, 66000 Perpignan RCS: 882 650 864	101.6	119.9	33%	34.0	34.0	0.0	0.0	JVR	34.0
FONCIERE MEDITRINE 33, avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 889 274 478	101.1	1.9	40%	43.3	43.3	-2.1	0.0	JVR	41.2
MAISONS ET CITE (1) 167, rue des Foulons-59500 Douai RCS:334 654 035	558.2	798.7	49%	198.0	198.0	0.0	0.0	JVR	198.0
Société Immobilière de la Martinique Petit Paradis - 97 233 SCHOELCHER RCS: 303 188 528	70.0	86.6	63%	41.9	41.9	0.0	0.0	JVR	41.9
Société Immobilière du Département de la Réunion 12 Rue Félix Guyon - 97 400 St Denis RCS:310 863 592	125.0	11.7	53%	31.3	31.3	0.0	0.0	JVR	31.3
2terHabitat 25 avenue Louis Pasteur 97300 Cayenne RCS:304 992 993	21.9	266.5	94%	65.3	65.3	0.0	0.0	JVR	65.3
OPPCI JUNO 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 844 060 475	446.0	-9.6	22%	97.1	97.1	0.3	0.0	JVR	97.4
LRVE (1) 18 blvd du Midi, 78200 Mantes-la-Jolie RCS: 308 435 460	219.2	461.1	46%	100.0	100.0	14.9	0.0	JVR	114.9
CDC Habitat Action Copropriétés (1) 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 853 319 036	30.0	0.7	100%	30.0	30.0	0.0	0.0	JVR	30.0
SEM Reims (1) 71 Avenue d'Epervay Bp 2720, 51055 Reims Cedex RCS : 902 718 998	174.5	36.0	26%	45.1	45.1	0.0	0.0	JVR	45.1
SEM Euremétropole de Metz Habitat (1) 10 rue du Chanoine BP 20725, 57012 METZ Cedex 01 RCS: 908 780 422	179.9	67.5	19%	35.0	35.0	0.0	0.0	JVR	35.0
HAB INITIO 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS: 909 705 766	249.8	-191.3	15%	37.5	37.5	0.0	0.0	JVR	37.5
Habitat 77 (3) 10, avenue Charles Peguy, 77000 Melun RCS : 922 557 699	0.2	0.0	29%	36.1	36.1	0.0	0.0	JVR	36.1
LLI Résidences (1) 18 blvd du Midi, 78200 Mantes-la-Jolie RCS: 892 326 646	27.2	27.8	45%	36.0	36.0	0.0	0.0	JVR	36.0
Eco-Résid 33 avenue Pierre Mendès France, 75013 Paris RCS : 951 466 663	8.1	74.6	53%	43.1	43.1	3.1	0.0	JVR	46.3
Lille Métropole Habitat (3) 425 blvd Gambetta, 59200 Tourcoing RCS : 982 414 963	0.0	0.0	31%	95.1	95.1	0.0	0.0	JVR	95.1
Autres actions évaluées par OCI				0.0	0.0	0.0	0.0		0.0
Autres actions évaluées par JVR (dont SCI non consolidées)				264.1	264.1	-12.6	1.1		252.5
Total				1507.0	1507.0	20.9	1.1		1529.0

(1) Données au 31 décembre 2024.

(2) Réévaluation des SCI fusionnées.

(3) Données au 31 décembre 2024 avant opération sur capital

4.11 Autres actifs financiers (IFRS 9)

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

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

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

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

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

Les immeubles relatifs à des opérations de promotion immobilière ou acquis dans la perspective d'une revente rapide, sont inscrits en stocks pour leur coût d'acquisition. Ils font éventuellement l'objet d'une dépréciation lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble est inférieure à sa valeur comptable.

Les coûts des contrats de construction et de VEFA sont les coûts de revient directement affectables au contrat (dont le coût du terrain), ainsi que les coûts d'emprunt en cours jusqu'à la date d'achèvement des travaux. Les honoraires de commercialisation sont enregistrés en charges. Lorsqu'il est probable que le total des coûts du contrat sera supérieur au total des produits, le Groupe comptabilise une perte à terminaison en charges de période.

Les paiements partiels reçus sur ces contrats, avant que les travaux correspondants n'aient été exécutés, sont comptabilisés en avances et acomptes reçus au passif.

4.13 Créances d'exploitation (IFRS 9)

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

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

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

4.14 Trésorerie et équivalents de trésorerie (IFRS 9)

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

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

4.15 Provisions (IAS 37)

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

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

4.16 Avantages au personnel (IAS 19)

Engagements retraite et médailles du travail

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

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

La provision figurant dans les comptes consolidés est évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées et prend en compte les charges sociales afférentes, le coût de la prestation étant calculé sur la base des services rendus à la date de l'évaluation dans l'hypothèse d'un départ des salariés, à leur initiative, et selon les dispositions légales en vigueur de départ à la retraite.

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

- Taux de rotation des personnels,
- Taux d'augmentation des salaires,
- Taux d'actualisation,
- Tables de mortalité,
- Taux de rendement des actifs.

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

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

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

- L'acquisition définitive des avantages est conditionnée à la présence dans l'entreprise jusqu'à l'âge de départ à la retraite (e.g. 64 ans),
- Le montant des avantages dépend de l'ancienneté, et
- Le montant est plafonné à un certain nombre d'années de service consécutives (exemple : 16 ans).

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

Au 31 décembre 2025, tout comme sur l'exercice précédent, le régime applicable n'ayant aucune des trois caractéristiques décrites ci-dessus, l'amendement n'a pas d'impact au sein des comptes consolidés de CDC Habitat.

Participation

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

4.17 Passifs financiers (IFRS 9)

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

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

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

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

4.18 Instruments dérivés (IFRS 9)

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

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

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

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

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

4.19 Parties liées (norme IAS 24R)

Le Groupe, filiale à 99,99% de la Caisse des Dépôts et Consignations, utilise la dispense prévue par la norme en matière d'informations au regard des transactions et soldes avec une entité sous contrôle de l'Etat.

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

4.20 Revenus et créances

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

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

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

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

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

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

Revenus des autres activités - IFRS 15

Les revenus des autres activités intègrent essentiellement les éléments suivants :

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

4.21 Impôts (IAS 12)

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

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

Régime de droit commun

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

Régime fiscal des SEM

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

Impôts différés

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

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

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

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances. Il intègre la prise en compte des risques induits par le changement climatique, qu'ils soient physiques, réglementaires, ou liés aux attentes des clients et aux engagements sectoriels. Dans le contexte économique mondial actuel, le degré de volatilité et le manque de visibilité sont élevés. Certains faits et circonstances à venir pourraient en conséquence conduire à des faits réels différés de ceux estimés ou des changements d'estimations ou d'hypothèses qui affecteraient la situation financière, le compte de résultat et/ou les flux de trésorerie du Groupe, en particulier sur les sujets suivants :

- La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation, selon les méthodes décrites en note **4.18**. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent les plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable ;
- La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites en note **4.4**. Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés au climat sont transmis aux experts indépendants ;
- La méthode retenue pour l'évaluation de la juste valeur des titres de participation des filiales non consolidées est explicitée en note **4.10** ;
- L'évaluation des provisions et avantages au personnel sont conformes aux notes **4.15** et **4.16** ;
- Les modalités de la détermination de la juste valeur selon IFRS 13 sont détaillées en note **3.7**.

5. Gestion des risques financiers et opérationnels

5.1 Risque de taux d'intérêt

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

La dette à taux variable (Euribor, inflation, et Livret A) est donc couplée à une Politique Générale de couverture de taux validée par le Conseil de Surveillance.

Les emprunts indexés sur l'Euribor donnent lieu à une couverture proche de 100% de l'encours au moyen de swaps long terme et d'options, l'encours Livret A est quant à lui couvert au maximum à 50%. Le cas échéant pour les prêts qui sont contractés à moyen terme, il peut être décidé de mettre en place des couvertures avec départ décalé.

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

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

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

5.2 Risque de Liquidité

Le risque de liquidité lié à la dette de CDC Habitat est couvert par la gestion de la structure de financement, à savoir :

- La mise en place de financements amortissables qui permettent le lissage de l'échéancier ;
- La titrisation des financements émis en placements privés in fine qui vise à maintenir un volume de remboursement annuel étalé tout en ayant une durée moyenne des émissions équivalente à celle d'un financement amortissable.

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

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

5.3 Risque de Contrepartie

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

L'ensemble de ces risques est spécifié dans la charte de liquidité approuvée par les instances de gouvernance, et fait l'objet d'un reporting semestriel auprès de la Direction des Risques de la CDC.

L'ensemble de ces éléments financiers sont également publiés trimestriellement auprès de son actionnaire unique dans le cadre du modèle prudentiel de mise en transparence des filiales du Groupe Caisse des Dépôts.

5.4 Risques opérationnels

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

▪ Développement

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

▪ Patrimoine

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

▪ Gestion locative

- Le non-respect des dispositions réglementaires applicables aux logements conventionnés peut générer des sanctions financières par l'organisme de contrôle ANCOLS. Le plan d'action mis en place en 2024 afin de suivre les recommandations émises à l'issue du contrôle de 2023 se poursuit.
- Le niveau de provisionnement des charges récupérables et le temps de traitement des régularisations de charges peut aboutir à des situations inconfortables pour les locataires. Afin de limiter ce risque, le Groupe a centralisé le service de Gestion des charges. Par ailleurs, un planning de réalisation des budgets et des tableaux de bord portant sur l'avancement des régularisations sont tenus par les équipes afin d'éviter les dérives ;
- L'augmentation des volumes de livraisons peut entraîner des décalages du démarrage de la phase de pré-commercialisation (réunion de mise en location, création du patrimoine, validation des grilles de loyers et des budgets de charges...). Un plan d'action a été déployé par la Direction du Réseau et la Direction des Service Clients et de la Commercialisation pour faire face aux pics d'activité générés par les livraisons du plan de relance.
- Face au durcissement du marché de l'assurance et la difficulté de trouver des assureurs pour les bailleurs sociaux, des réflexions ont été engagées pour envisager des solutions alternatives.

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

Tous les projets font l'objet d'un dossier détaillé présenté en Comité d'Engagement des projets Informatiques, en présence des membres du Directoire et des directions fonctionnelles, permettant notamment de mesurer les risques du projet et l'identification des meilleurs scénarios pour les diminuer.

L'importance de la volumétrie traitée par CDC Habitat et la diversité de ses métiers en font un acteur spécifique de son secteur, utilisant l'ensemble des fonctionnalités des logiciels du marché. Cette utilisation intensive met en tension certaines applications, par conséquent la prise en compte de ces risques dans la conduite des projets tant sur les phases instruction que de mise en œuvre est intégrée en amont et durant le projet.

Une fiche sécurité SI est produite pour chaque projet permettant de mesurer les niveaux de risque et de les couvrir par différentes solutions.

De même, le volet conduite du changement, étant donné le nombre de collaborateurs impliqués et la répartition territoriale, est un des facteurs clés de la sécurisation des projets informatiques.

- **Risque SSI**

Des mesures sont mises en place pour réduire l'exposition aux risques informatiques notamment pour éviter qu'une menace exploite une vulnérabilité d'un système d'information, entraînant des impacts négatifs sur la confidentialité, l'intégrité, la disponibilité, la traçabilité ou l'authenticité des données et services.

Différents exercices de simulation sont réalisés pour tester les procédures et les améliorer. Le plan de secours informatique est régulièrement actualisé et testé; des recommandations sont émises, mises en œuvre et suivies jusqu'à la prochaine phase de test.

Les risques liés aux données personnelles et confidentielles, les risques d'intrusion et les exigences de disponibilité, d'intégrité et de preuve sont analysés et contrôlés.

- **Non-conformité liée à la Protection des données personnelles**

La mise en conformité au RGPD est fondée sur une approche par les risques, prenant en considération prioritaire 1° l'impact potentiel sur les individus en cas de défaut de protection de leurs données, puis 2° une analyse des risques bruts et des risques résiduels post Dispositifs de Maîtrise des Risques, découlant enfin 3° les impacts potentiels pour la société et le Groupe (sanctions, image, responsabilités).

En consolidation, la cartographie des risques du Groupe (risque unique « NC3 Conformité Protection des données ») s'adosse sur un outillage opérationnel mis à jour annuellement pour chaque société (et consolidé) de Contrôle des risques légaux Protection des données personnelles, comprenant 322 points de contrôle > 122 sous-risques légaux > 23 risques légaux RGPD > 4 macro-risques :

1. Organisation et pilotage du risque et des solutions de conformité
2. Documentation obligatoire (« accountability »)
3. Loyauté et transparence
4. Sécurité des données (dont SSI)

Concernant les recommandations de l'audit interne rendu au printemps 2023 sur le dispositif RGPD (périmètre de l'UES CDC Habitat et d'ADOMA), 2 recommandations relatives à la gouvernance du dispositif ont été clôturées. 16 recommandations sont toujours en cours et font l'objet d'un suivi par les instances de gouvernance notamment dans le cadre du rapport annuel du DPO. Dans le cadre de ce rapport annuel, un bilan est effectué sur l'activité de l'année écoulée et la feuille de route sur 2 années est réactualisée afin de tenir compte des actions restant à mettre en œuvre au titre des recommandations et des nouvelles thématiques nécessitant un suivi par l'équipe dédiée au RGPD.

Une feuille de route sur 2 ans a été mise en place afin de mettre en œuvre les recommandations de l'audit interne.

▪ **Non-Conformité Anticorruption**

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

- Intégration du cadre de prévention des risques dans la cartographie des risques, dans le corpus des procédures Groupe, la charte de déontologie. Une politique anti-corruption a été diffusée fin 2021 à l'ensemble des collaborateurs du Groupe, l'objectif étant de préciser l'engagement du Groupe pour mener ses activités de façon éthique, d'expliquer et décrire les comportements prohibés et avoir les règles à adopter pour agir face à des situations à risques ;
- Une politique cadeaux & invitations a été mise en place en 2023 pour renforcer notre dispositif de lutte contre la corruption et promouvoir des relations d'affaires éthiques, elle précise aux collaborateurs les notions essentielles qui permettent d'évaluer l'acceptabilité des cadeaux et invitations, et illustre les situations concrètes dans lesquelles les collaborateurs peuvent se trouver. Une application informatique permet aux collaborateurs de déclarer les cadeaux reçus et/ou offerts.
- Sensibilisation de l'ensemble des collaborateurs du Groupe à la lutte contre le blanchiment des capitaux et contre le financement du terrorisme, à la prévention des fraudes et de la corruption via la mise à disposition d'e-learning sur l'espace formation. Depuis 2023, un e-learning a été développé à destination des collaborateurs les plus exposés aux risques de corruption qui porte sur la prévention des situations à risques (conflit d'intérêts, cadeaux et invitations, relation avec les tierces personnes, attribution) ;
- Mise en place d'ateliers de travail avec les référents contrôle interne afin de concevoir des contrôles périodiques visant à répondre aux obligations réglementaires en matière de fraude, blanchiment et corruption. Ces travaux ont permis de rédiger un guide opératoire pour la mise en conformité des procédures de contrôles comptables permettant d'identifier les opérations à risque. Par ailleurs, le groupe s'est outillé depuis 2022 afin d'automatiser les contrôles comptables et a mis en place un plan de contrôle spécifique permettant au Groupe de se mettre en conformité avec le point II-8° de l'article 17 de la loi Sapin 2.

6. Notes aux états financiers consolidés

6.1 Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement

	VALEUR BRUTE						2024
	2025	Apport	Entrées	Cessions	Variation subventions	Virement de poste à poste	
Immeubles de placement	14 170.8	0.0	1 590.0	-327.5	16.2	-149.9	13 042.0
Immobilisations incorporelles	7.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.0
Immobilisations corporelles	104.4	0.0	2.0	-1.6	0.0	1.6	102.4
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	148.3	0.0	0.0	0.0	0.0	148.3	0.0
TOTAL VALEURS BRUTES	14 430.5	0.0	1 592.0	-329.1	16.2	0.0	13 151.4

	AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS						2024
	2025	Apport	Dotations	Reprises	Reprises subventions	Virement de poste à poste	
Immeubles de placement	-2 467.6	0.0	-272.7	146.5	-2.7	69.4	-2 408.1
Immobilisations incorporelles	-7.0	0.0	-0.4	0.0	0.0	0.0	-6.6
Immobilisations corporelles	-48.6	0.0	-5.2	1.5	0.0	0.0	-44.9
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	-69.4	0.0	0.0	0.0	0.0	-69.4	0.0
TOTAL AMORTISSEMENTS	-2 592.6	0.0	-278.3	148.0	-2.7	0.0	-2 459.6
TOTAL DEPRECIATION	-40.6		-1.0	0.0			-39.6

	VALEUR NETTE						2024
	2025	Apport	Entrées	Sorties	Reprises subventions	Virement de poste à poste	
Immeubles de placement	11 662.6	0.0	1 316.4	-181.0	13.5	-80.5	10 594.2
Immobilisations incorporelles	0.0	0.0	-0.4	0.0	0.0	0.0	0.4
Immobilisations corporelles	55.8	0.0	-3.2	-0.1	0.0	1.6	57.5
Actifs destinés à être cédés - IFRS 5	78.9	0.0	0.0	0.0	0.0	78.9	0.0
TOTAL VALEURS NETTES	11 797.3	0.0	1 312.8	-181.1	13.5	0.0	10 652.1

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2025	2024
Valeur comptable nette (1)	11 741.5	10 594.2
Juste valeur (1)	14 288.7	13 391.6
Plus-value latente	2 547.2	2 797.4

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

HIERARCHIE DES JUSTES VALEURS

Immeubles résidentiels	Valeur m ² "bloc"		Taux d'actualisation DCF		Taux de rendement	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Région Paris / Ile De France	659 €	11 265 €	4.00%	6.00%	2.50%	5.75%
Province (France sauf IDF)	350 €	5 660 €	4.00%	7.50%	3.00%	24.00%

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

DROIT D'UTILISATION (IFRS 16)

Les mouvements relatifs au droit d'utilisation et aux actifs/passifs locatifs sur l'exercice se détaillent comme suit :

	1er janvier 2025 selon IFRS 16	Variation sur la période	Dotations aux amortissements de la période	31 décembre 2025
Droit d'utilisation brut (1)	7.6	-		7.6
Amortissements (1)	3.6	-	1.6	5.2
Total des droits d'utilisation liés aux contrats de location - nets	4.0	-	1.6	2.4

	1er janvier 2025 selon IFRS 16	Variation sur la période	Paiements en capital sur la période	31 décembre 2025	Dont courants	Dont non courants
Créance financière liée aux actifs sous loués (1)	57.6	-	7.0	50.6	12.7	37.9
Passifs locatifs (1)	60.8	-	7.6	53.2	13.6	39.6

(1) Concerne les bâtiments Rives de France et Galaxie

6.2 Titres mis en équivalence

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

Bilan synthétique	ADOMA		FLI		Groupe Lamartine	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Patrimoine immobilier	1 823.8	1 713.1	1 402.5	1 434.0	2 030.9	2 131.7
Autres actifs	467.1	423.1	30.7	39.9	152.1	110.6
Total actif	2 290.9	2 136.2	1 433.2	1 473.9	2 183.0	2 242.3
Capitaux propres	537.7	527.9	865.8	900.2	1 258.4	1 315.6
Emprunts	1 469.3	1 313.0	565.0	569.5	854.5	851.8
Autres passifs	283.9	295.3	2.4	4.2	70.1	75.0
Total passif	2 290.9	2 136.2	1 433.2	1 473.9	2 183.0	2 242.3
Résultat net (1)	2.5	2.3	5.3	10.7	8.8	-13.5
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%	15.00%	15.00%
QP de résultat des sociétés MEE avant retraitement	1.4	1.3	1.0	2.0	1.3	-2.0
Capitaux propres	537.7	527.9	865.8	900.2	1 258.4	1 315.6
% de détention	56.44%	56.44%	19.14%	19.14%	15.00%	15.00%
Titres des sociétés MEE avant retraitement	303.4	297.9	165.7	172.3	188.8	197.3
Neutralisation résultat interne Lamartine					-63.6	-75.5
Total des sociétés MEE après retraitement	303.4	297.9	165.7	172.3	125.2	121.8

(1) Concernant le résultat Lamartine, ce dernier est retraité du montant de l'annulation de la dépréciation

EVOLUTION DE LA JUSTE VALEUR DES TITRES DES SOCIÉTÉS MISES EN EQUIVALENCE	TOTAL quote-part CDC H (A) + (B) + (C)	ADOMA	FLI	Groupe Lamartine
		Quote-part CDC H 56,44% (A)	Quote-part CDC H 19,14% (B)	Quote-part CDC H 15% (C)
Juste valeur au 31.12.2024	592.0	297.9	172.3	121.8
Augmentation de capital 2025	0.0			
Résultat IFRS 2025	3.3	1.4	1.0	1.3
Reprise plus-value Lamartine (1)	3.6			3.6
Dividendes versés en 2025	-8.4		-7.8	
Gains et pertes comptabilisés en capitaux propres IFRS	3.8	4.1	0.2	-1.5
Juste valeur au 31.12.2025	594.3	303.4	165.7	125.2

(1) Suite à la cession de 5 El Milly, une partie de la plus-value éliminée lors de l'apport en 2022 a été reprise

6.3 Actifs financiers non courants

VALEUR BRUTE	2025	Acquisition / Augmentation	Cession	Variation de juste valeur	2024
Titres de participation non consolidés (1)	1 508.1	172.4	-0.7		1 336.4
Réévaluation des titres - IFRS 9 (2)	20.9			-4.0	24.9
Créances rattachées titres de part. non conso - JVR	0.0				0.0
TOTAL Valeurs brutes	1 529.0	172.4	-0.7	-4.0	1 361.3

(1) dont +172 M€ de prise de participation (principalement 134 M€ pour Adestia dont : +95 M€ Lille Métropole Habitat, +36 M€ Habitat 77 et 34 M€ pour CDC Habitat dont : +15 M€ SCCV Nanterre, +17 M€ SIDOM).

(2) dont -4 M€ de réévaluation à la juste valeur des titres.

6.4 Autres actifs financiers non courants

	2025	2024
Créances rattachées à des participations	65.8	63.6
Prêts à Moyen terme et Long terme	12.2	10.8
Autres créances immobilisées à Long terme	50.3	63.5
TOTAL Autres actifs financiers non courants	128.3	137.9

6.5 Actifs d'impôts différés

Au 31 décembre 2025, le bilan consolidé présente une position nette au passif. Cf. § 6.18 de l'annexe.

6.6 Stocks et en-cours

	Brut 2025	Dépréciation 2025 (1)	Net 2025	Net 2024
En cours de production - biens immobiliers	38.1	-0.3	37.8	47.4
Produits finis - biens immobiliers	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL Stocks et en-cours	38.1	-0.3	37.8	47.4
(1) dont dotation de l'année		-0.1		
(1) dont reprise de l'exercice		0.0		

6.7 Créances clients

	Brut 2025	Dépréciation 2025 (1)	Net 2025	Net 2024
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	28.3		28.3	50.3
Créances locataires (1)	111.8	-29.7	82.1	60.4
Créances sur opérations de promotion	81.2		81.2	86.6
Créances sur gestion pour compte de tiers	28.7		28.7	27.0
TOTAL Créances clients	250.0	-29.7	220.3	224.3
(1) dont dotation de l'exercice		-9.2		
(1) dont reprise de l'exercice		7.4		

6.8 Créances d'impôt

	2025	2024
Créance d'impôts	4.4	3.6
TOTAL Créances d'impôt	4.4	3.6

6.9 Créances diverses

	Brut	Dépréciation	Net	Net
	2025	2025 (1)	2025	2024
Part non libérée de l'augmentation de capital	117.0		117.0	387.4
Autres créances et factures à établir	32.4	-2.4	30.0	21.9
Subvention d'investissement à recevoir	15.1		15.1	17.1
Créances fiscales	40.9		40.9	10.1
Créances sur cessions d'immeubles	82.2		82.2	2.7
Débiteurs divers	1.1		1.1	11.8
Charges constatées d'avance	13.1		13.1	14.8
TOTAL Créances diverses	301.8	-2.4	299.4	465.8
(1) dont dotation de l'exercice		-1.7		
(1) dont reprise de l'exercice		0.3		

6.10 Actifs financiers courants

	2025	2024
Titres de créances négociables	0.0	50.0
Réévaluation des actifs financiers courants (ICNE)	0.0	2.3
TOTAL Actifs financiers courants	0.0	52.3

6.11 Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2025	2024
Convention de trésorerie Groupe position débitrice	356.6	358.7
OPCVM et autres placements à CT (<3mois)	653.5	626.9
Banque	34.1	75.3
TOTAL trésorerie et équivalents (ACTIF)	1 044.2	1 060.9
Convention de trésorerie Groupe position créditrice	165.7	293.0
Découvert bancaire	231.6	260.8
TOTAL trésorerie et équivalents (PASSIF)	397.3	553.8
TRESORERIE NETTE	646.9	507.1

6.12 Actifs et passifs destinés à être cédés

	2025	2024
Immeubles de placement destinés à être cédés	172.8	0.0
Subventions d'investissement	-12.6	0.0
Amortissement	-81.3	0.0
Provisions	0.0	0.0
TOTAL Actifs destinés à être cédés (1)	78.9	0.0

Emprunts / actifs destinés à être cédés	58.3	0.0
TOTAL Passifs destinés à être cédés (1)	58.3	0.0

(1) Cf. faits marquants de la période

6.13 Capitaux propres

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

Au 31 décembre 2025, le capital social s'élève à 2 953,3 M€ réparti en 29 533 016 actions de 100 €.

Décomposition des capitaux propres	2025	2024
Capital social	2 953.3	2 953.3
Primes liées au capital social	140.0	140.0
Réserves légales	261.4	252.9
Ecart de réévaluation	2.7	2.7
Autres réserves - Ecart actuariels sur les avantages du personnel	- 4.9	- 5.1
Report à nouveau	461.3	379.4
Réserves	1 868.6	1 818.6
Gains et pertes latents liés à la variation de juste valeur par OCI	14.0	- 10.8
Résultat	225.3	188.1
Capitaux propres	5 921.7	5 719.0

6.14 Provisions non courantes et courantes

PROVISIONS NON COURANTES

	2025	Dotations	Reprises	Impact capitaux propres	2024
Indemnités départ en retraite	39.8	3.9	-2.7	-0.3	38.9
Médailles de travail et autres avantages	3.3	0.6	-0.4		3.1
Autres charges de personnel	0.0				0.0
Risques non courants	2.1	0.7	-0.5		1.9
TOTAL PROVISIONS NON COURANTES	45.2	5.2	-3.6	-0.3	43.9

PROVISIONS COURANTES

	2025	Dotations	Reprises	Impact capitaux propres	2024
Risques sur Immeuble de placement	4.0	0.2	-0.5		4.3
Risques courants (1)	22.8	15.3	-0.5		8.0
TOTAL PROVISIONS COURANTES	26.8	15.5	-1.0	0.0	12.3

(1) Faits marquants – contrôle fiscal

6.15 Dettes financières non courantes et courantes

6.15.1 Dettes financières nettes

	Montant contractuel	Réévaluation Juste valeur	2025	2024
Dettes financières non courantes (1)	6 691.3	-32.3	6 659.0	5 720.0
Dettes financières courantes (1)	2 175.1	-1.3	2 173.8	2 345.6
Dettes financières brutes	8 866.4	-33.6	8 832.8	8 065.6
Actifs financiers courants	0.0	0.0	0.0	52.3
Autres actifs financiers courants	0.0	0.0	0.0	0.0
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 044.2	0.0	1 044.2	1 060.9
Dettes financières nettes	7 822.2	-33.6	7 788.6	6 952.4

(1) Dont dette locative liée à IFRS 16

6.15.2 Echéance des dettes financières

	< 1 an	> 1 an	2025	2024
Emprunts auprès des établissements de crédit		6 367.4	6 367.4	5 405.5
Autres emprunts et dettes assimilées		252.0	252.0	261.3
Dettes locatives non courantes		39.6	39.6	53.2
Dettes financières non courantes	0.0	6 659.0	6 659.0	5 720.0
Emprunts auprès des établissements de crédit (1)	1 706.1		1 706.1	1 735.6
Autres emprunts et dettes assimilées	56.9		56.9	48.7
Convention de trésorerie Groupe_ position créditrice	165.7		165.7	293.0
Banques (soldes créditeurs)	231.5		231.5	260.7
Dettes locatives courantes	13.6		13.6	7.6
Dettes financières courantes	2 173.8	0.0	2 173.8	2 345.6
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	2 173.8	6 659.0	8 832.8	8 065.6
(1) dont intérêts courus non échus			156.0	135.0

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

	Flux de trésorerie			Variations non cash				2025
	2024	Emissions et souscriptions	Remboursements	Transfert	Frais d'emprunts activés	Entrée de périmètre	ICNE	
Dettes financières non courantes	5 666,8	1 157,3	-251,3	40,5		0,0		6 619,4
Dettes financières courantes	1 784,2	56,3	0,0	-98,7			21,3	1 763,1
Passifs destinés à être cédés	0,0			58,3				58,3
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	7 451,0	1 213,6	-251,3	0,1	0,0	0,0	21,3	8 440,8
Sommes reçues des actionnaires		270,4						
Variation des dépôts et cautionnements reçus		4,7						
Variation des débiteurs et créditeurs divers		-7,2						
Intérêts financiers bruts versés hors intérêts courus		-190,7						
Dividendes versés		-47,6						
TOTAL FLUX DE TRESORERIE LIES AUX FINANCEMENTS		991,9						

6.16 Autres passifs financiers non courants

	2025	2024
Dépôts et cautionnements reçus	44.2	39.5
Titres capital non appelé, non versé	174.2	96.2
Autres dettes et produits constatés d'avance	59.3	59.4
Dettes rattachées à des participations MT-LT	5.6	5.6
Autres passifs financiers non courants	283.3	200.7

6.17 Dérivés

6.17.1 Présentation au bilan des instruments dérivés

	2025	2024
Pôle consolidé hors filiales ESH position nette	9.3	-21.4
<i>Dérivés actifs</i>	34.0	20.0
<i>Dérivés passifs</i>	24.7	41.4
Pôle filiales ESH/SIDOM position nette des opérations pour compte	0.0	0.0
<i>Dérivés actifs</i>	109.5	132.2
<i>Dérivés passifs</i>	109.5	132.2
Groupe consolidé position nette	9.3	-21.4
<i>Dérivés actifs</i>	143.5	152.2
<i>Dérivés passifs</i>	134.2	173.6

6.17.2 Tableau de couvertures de taux

Type	Notionnel initial	Notionnel courant	Valorisation des couvertures
CAP	10.0	2.4	0.0
Livret A	133.0	90.0	-1.9
SWAP	2 781.3	1 309.6	11.2
TOTAL Couvertures	2 924.3	1 402.0	9.3

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

	Var JV 2025 par capitaux propres	Var JV 2025 par résultat	2025	2024
Swap de taux qualifiés de couverture (1)	30.7		30.7	-17.0
Swap de taux non qualifiés de couverture		-0.1	-0.1	-0.4
Total Instruments financiers	30.7	-0.1	30.7	-17.4

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

6.17.4 Notionnels courants par échéance des instruments dérivés

	<1 an	1 à 5 ans	>5 ans	2025	2024
--	-------	-----------	--------	------	------

Portefeuille Dérivés en vigueur au 31 décembre

Swaps payeurs taux fixes	73.0	298.9	937.7	1 309.6	1 256.9
Options de taux	2.4	0.0	0.0	2.4	2.8
Swaps variables contre taux variable	0.0	35.0	55.0	90.0	150.0
Total	75.4	333.9	992.7	1 402.0	1 409.7

Portefeuille Dérivés à effet différé

Swaps payeurs taux fixes				0.0	0.0
Total	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
TOTAL	75.4	333.9	992.7	1 402.0	1 409.7

6.17.5 Analyse de la dette après affectation des couvertures

	Classification de la dette		
	Taux fixe	Taux variable	2025
Emprunts (hors IFRS 5)	5 695.6	2 360.9	8 056.5
Dettes sans intérêts	310.9		310.9
Crédit-bail	24.9		24.9
Frais d'emprunts activés	-9.9		-9.9
Dettes locatives	53.2		53.2
Convention de trésorerie Groupe position créditrice		165.7	165.7
Banque (découverts)		231.5	231.5
TOTAL DETTE FINANCIERE BRUTE AVANT AFFECTATION DES COUVERTURES	6 074.7	2 758.1	8 832.8
Couverture de la dette taux variable en taux fixe (emprunts)	1 143.1	-1 143.1	0.0
Couverture de la dette livret A en taux fixe (emprunts)	90.0	-90.0	0.0
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	7 307.8	1 525.0	8 832.8
Dépôts à terme et autres placements	653.5		653.5
Convention de trésorerie Groupe position débitrice		356.6	356.6
Banques		34.1	34.1
TOTAL ACTIFS FINANCIERS COURANTS ET TRESORERIE	653.5	390.7	1 044.2
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE APRES AFFECTATION DES COUVERTURES	6 654.3	1 134.3	7 788.6

Comptabilisation des actifs et passifs financiers

Catégories selon IFRS 9	Poste concerné dans l'état de situation financières	31/12/2025 Net	Montant figurant dans l'Etat de Situation Financière évalué :			Juste Valeur
			Au coût amorti	A la juste valeur par résultat	A la juste valeur capitaux propres non recyclables	
Actifs financiers	Actifs financiers non courants (1)	1 529.0		1 529.0	0.0	1 529.0
Prêts et créances	Autres actifs financiers non courants	128.3	128.3			128.3
	Total Actifs financiers non courants	1 657.3	128.3	1 529.0	0.0	1 657.3
Instruments de couverture	Instruments dérivés non courants Groupe (2)	34.0			34.0	34.0
	Autres créances	524.1	524.1			524.1
Prêts et créances	Actifs financiers courants	0.0		0.0		0.0
	Autres actifs financiers courants	0.0	0.0			0.0
Actifs en juste valeur par résultat	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 044.2	390.8	653.5		1 044.2
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		3 259.5	1 043.2	2 182.5	34.0	3 259.7
	Dettes financières non courantes	6 659.0	6 659.0			6 659.0
Dettes au coût amorti	Dettes financières courantes	2 173.8	2 173.8			2 173.8
	Autres passifs	444.8	444.8			444.8
Passifs financiers	Autres passifs financiers non courants	283.3	283.3			283.3
Instruments de couverture	Instruments dérivés non courants Groupe (2)	24.6			24.7	24.7
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		9 585.5	9 560.9	0.0	24.7	9 585.6

(1) dont Titres de participation non consolidés de 1 508.1 M€, Réévaluation des titres IFRS 9 pour 20.9 M€

(2) hors opérations de couverture réalisées en mandat pour le compte du Pôle filiales ESH, SIDOM et Meeecam.

6.17.6 Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

	2025			2024		
	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Bilan Actif						
Titres disponibles à la vente			1 529.0			1 361.3
Instruments dérivés		143.5			152.2	
Autres actifs financiers courants	0.0			52.3		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	0.0			0.0		
Bilan Passif						
Instruments dérivés		134.2			173.6	

6.18 Passifs d'impôts différés

	2025	2024
ID / Différences temporaires	22.1	22.4
ID / Autres retraitements IFRS	6.8	9.4
ID / Couverture des flux de trésorerie	0.0	7.1
Total IDA	28.9	38.9
ID / Activation frais acquisition et emprunts	65.5	62.2
ID/ JV de la dette	5.6	6.6
ID / Couverture des flux de trésorerie	1.5	0.0
ID/ Ecart d'évaluation	7.7	8.7
Total IDP	80.3	77.5
Position nette des ID	51.4	38.6

6.19 Dettes fournisseurs

	2025	2024
Dettes fournisseurs	3.2	4.0
Dettes fournisseurs - Factures non parvenues	64.9	52.7
Clients - avances et acomptes reçus	36.6	25.6
TOTAL DETTES FOURNISSEURS	104.7	82.3

Les montants comptabilisés sur les FNP concernent essentiellement des factures sur charges locatives.

Les avances et acomptes reçus sont principalement des acomptes locataires reçus.

6.20 Dettes d'impôts

	2025	2024
Dettes d'impôts	0.3	0.3
TOTAL DETTES D'IMPÔTS	0.3	0.3

6.21 Dettes diverses

	2025	2024
Dettes fiscales et sociales	97.3	89.8
Dettes fournisseurs d'immobilisations	226.2	275.2
Créditeurs divers	6.4	24.6
Produits constatés d'avance	9.9	23.9
TOTAL DETTES DIVERSES	339.8	413.5

6.22 Loyers nets

	2025	2024
Loyers	698.5	648.7
Réduction Loyer de solidarité	-1.3	-1.6
Renouvellement conventions de réservation	17.4	10.6
Loyers Bruts	714.6	657.7
Revenus sur charges locatives récupérables	104.2	94.2
Charges locatives récupérables	-112.8	-101.4
Perte sur charges récupérables	-8.6	-7.2
Loyers nets	706.0	650.5

6.23 Revenus des autres activités

	2025	2024
Honoraires gestion de fonds et d'actifs	23.3	22.4
Honoraires / mission d'investissement	3.0	4.5
Honoraires de gestion locative	10.5	9.8
Honoraires de location	3.2	4.5
Autres honoraires	3.8	0.2
Rémunérations pour compte de tiers	43.8	41.4
Autres rémunérations de gestion	7.4	5.5
Prestation de gestion de trésorerie et frais divers	0.5	0.6
Autres produits non locatifs	7.6	7.5
Autres	15.5	13.7
TOTAL Revenus des autres activités	59.3	55.1

6.24 Achats consommés et services extérieurs

	2025	2024
Charges directes	-18.0	-18.6
Charges de locaux	3.5	4.0
Véhicules	-0.4	-0.7
Autres frais généraux indirects	-12.0	-10.7
Redevance des GIE	-142.1	-127.3
Autres refacturations internes de frais	4.9	4.4
Charges liées au développement	-1.4	-0.6
TOTAL achats consommés et services extérieurs	-165.5	-149.5

6.25 Maintenance

	2025	2024
Entretien courant	-17.1	-17.1
Garantie totale	-4.8	-4.8
Remise en état logement	-15.2	-14.9
Gros entretien non provisionnable	-8.9	-6.7
Maintenance copropriété	-4.0	-3.4
Maintenance recouvrable	-50.0	-46.7
Travaux et honoraires suite à sinistres	-3.9	-5.5
Versements assurances	4.0	5.5
Sinistres Nets	0.1	0.0
Gros entretien provisionnable	-6.7	-7.8
Maintenance Domaniale (bail civil)	0.0	0.3
TOTAL Maintenance	-56.6	-54.3

6.26 Impôts et taxes et versements assimilés

	2025	2024
Taxes Foncières Parc Locatif	-60.6	-57.8
Autres taxes directes	-0.4	-0.8
Taxes directes	-61.0	-58.6
Taxes foncières administratives et taxes sur les bureaux	-2.3	-2.0
Autres taxes (C3S, AGEFIPH, ANCOLS, CFE/CVAE...)	-2.0	-1.8
Contribution sur les revenus locatifs (nette de refacturation)	-1.1	-1.0
Cotisation CGLLS	-4.2	-4.0
Dégrèvements d'impôts - TFPB	2.6	3.1
Taxes indirectes	-7.0	-5.7
TOTAL Impôts, taxes et versements assimilés	-68.0	-64.3

6.27 Charges de personnel, intéressement et participation

	2025	2024
Masse salariale	-183.4	-172.7
Refacturation de personnel mis à disposition	133.6	120.2
Versement indemnités départs à la retraite	-2.2	-2.9
Dotation provision / indemnités départs à la retraite	-3.9	-3.6
Dotation provision / charges de personnel	-0.9	-0.7
Reprise provision / indemnités départs à la retraite	2.7	3.1
Reprise provision / charges de personnel	0.4	0.4
Participation des salaires	-4.0	-5.3
TOTAL Charges de personnel, intéressement et participation	-57.7	-61.5

6.28 Autres produits des activités opérationnelles

	2025	2024
Autres produits des activités opérationnelles	13.1	9.5
Reprise de provisions sur créances	7.4	11.5
Reprise de provisions sur autres produits et charges opérationnelles	0.0	0.0
TOTAL Autres produits des activités opérationnelles	20.5	21.0

6.29 Autres charges des activités opérationnelles

	2025	2024
Redevances pour concessions, brevets	-2.4	-1.7
Autres charges des activités opérationnelles	-16.6	-16.2
Dotation aux provisions sur créances	-8.9	-10.8
Dotation aux provisions sur autres produits et charges opérationnelles	-15.0	-0.6
TOTAL Autres charges des activités opérationnelles	-42.9	-29.3

6.30 Plus-values de cessions sur immeubles de placement

	2025	2024
Prix de cession des éléments d'actifs cédés	455.8	304.4
Frais sur ventes (yc IRA)	-4.4	-4.7
Valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés	-179.8	-83.3
Reprises de subventions liées aux ventes	8.8	1.8
Quote part GIE Ventas	-4.8	-3.8
TOTAL Plus-values de cessions sur immeubles de placement	275.6	214.4

6.31 Amortissements nets de subventions d'investissements

	2025	2024
Dotations aux amortissements sur locaux administratifs	-4.4	-4.4
Dotations aux amortissements imm.de placements	-274.1	-245.9
Reprises de subventions	8.3	8.4
TOTAL Amortissements nets de subventions d'investissement	-270.2	-241.9

6.32 Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence

Cf. **Note du bilan 6.2**

6.33 Coût de l'endettement brut

	2025	2024
Charges d'intérêts sur emprunts auprès établissements de crédit	-215.0	-208.3
Intérêts des dettes de location nettes	0.0	-0.1
Variation de juste valeur sur dettes à taux préférentiels	-6.0	-5.0
Recyclage des dérivés restructurés en résultat	2.8	11.4
Autres charges endettement brut	0.0	-3.7
TOTAL Coût de l'endettement brut	-218.2	-205.5

6.34 Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie

	2025	2024
Revenus sur VMP	20.2	31.1
Plus et moins-values sur cession de VMP	-4.1	2.5
Résultat financier sur convention de trésorerie	21.6	-8.2
Intérêts promoteurs	35.2	44.2
Dividendes reçus et quote part positive sur sociétés en participation	6.6	6.3
Variation juste valeur des actifs financiers courants et équivalents de trésorerie	-2.3	0.3
Plus-value de cession sur instruments de capitaux propres	-0.1	0.2
TOTAL produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	77.1	76.4

6.35 Charges d'impôts

	2025	2024
Impôt sur les bénéfices	-29.7	-26.0
Impôt différés / résultat	-5.0	-5.8
TOTAL Charges d'impôts	-34.7	-31.8

Preuve d'impôt

	2025	2024
Résultat net	225.3	188.1
Impôt exigible	-29.7	-26.0
Impôt différé	-5.0	-5.8
Résultat avant impôt	260.0	219.9
Quote part de résultat des MEE	3.7	1.3
Résultat avant impôt et MEE	256.3	218.6
Is théorique (25,83%)	-66.2	-56.5
Différences permanentes non déductibles	31.5	24.7
Report variable	0.0	0.0
Autres	0.0	0.0
Impôt réel	-34.7	-31.8

7. Autres éléments d'information

7.1 Engagements hors bilan

	2025	2024
Engagements donnés	2 314.1	2 339.1
Avals et cautions donnés	96.8	108.7
Titres donnés en nantissement de dettes	0.0	0.0
Engagements pour acquisition VEFA	1 699.0	1 930.8
Sûretés réelles et promesses hypothécaires	469.5	245.4
Autres engagements donnés	48.8	54.2
Engagements reçus	473.9	283.7
Avals et cautions reçus	124.0	130.3
Contrat de financement	345.8	150.0
Cautions bancaires sur marché de construction	4.1	3.4

7.2 Informations relatives aux contrats de location

7.2.1 Contrats de locations simples et financement (côté bailleur)

Typologie des baux

Catégorie de locataires	Conditions d'options de renouvellement ou d'achats	Clauses d'indexation	Terme
Locaux d'habitation	Tacite reconduction ou proposition de renouvellement	Indice de révision des loyers (IRL)	de 3 à 6 ans
Bail de type Gendarmerie (mise en location par le Groupe)	Renouvellement de bail	Indice coût de la Construction	de 6 à 9 ans
Bail EDF	Renouvelable 1 fois par tacite reconduction	Indice coût de la Construction	2033, renouvelable par période d'un an jusqu'en 2045
Bail Ecole Polytechnique (mise en location par le Groupe)	Non renouvelable	Indice de révision des loyers (IRL)	29 ans
Bail de type Immobilier Public	Non renouvelable	Variable selon les baux	variable selon les baux (entre 25 et 35 ans)

Loyers minimaux (1)

(En M€)	2025	2024
Perçus au titre de l'exercice	138.5	141.7
A recevoir à moins d'un an	109.2	127.7
A recevoir entre 1 et 5 ans	261.0	266.3
A recevoir à plus de 5 ans	116.1	96.0
TOTAL Loyers minimaux	624.8	631.7

(1) Hors locaux d'habitation

7.2.2 Contrats de locations simples et financement (côté preneur)

Typologie des baux

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

Valeur comptable nette des immeubles

	2025	2024
Bail type Gendarmerie	541.9	514.5
Bail Ecole Polytechnique	17.2	18.7
Bail Immobilier Public	151.6	80.8
TOTAL Valeur comptable nette des immeubles	710.7	614.0

7.3 Engagement envers le personnel

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

Variation de la dette actuarielle

	2025	2024
Dette actuarielle à l'ouverture	38.9	35.9
Coûts des services rendus de l'exercice	2.8	2.4
Coût financier de l'exercice	1.1	1.1
Prestations versées	-2.7	-3.1
Gains/pertes actuariels de l'exercice	-0.3	2.6
Dette actuarielle à la clôture	39.8	38.9

Détail de la charge comptabilisée au résultat

	2025	2024
Coûts des services rendus de l'exercice	2.8	2.4
Coût financier de l'exercice	1.1	1.2
TOTAL	3.9	3.7

L'engagement de retraite est actualisé en retenant un taux d'actualisation déterminé par référence au taux de rendement des placements de haute sécurité de même durée que les engagements « taux IBoXX € Corporate AA10+ », soit 3,80% à la clôture 2025.

Calcul de sensibilité de l'engagement :

Une variation de +/- 0.5% des taux d'actualisation - toutes choses étant égales par ailleurs - aurait approximativement les effets suivants sur les engagements :

en M€	Augmentation de 0.5%	Diminution de 0.5%
Valeur actuarielle des droits accumulés au 31 décembre 2025	-2.0	2.2

Une variation de +/- 1% des taux de revalorisation des salaires - toutes choses étant égales par ailleurs - aurait approximativement les effets suivants sur les engagements :

en M€	Augmentation de 1%	Diminution de 1%
Valeur actuarielle des droits accumulés au 31 décembre 2025	4.6	-3.9

7.3.2 Au titre des médailles du travail

Le Groupe évalue et comptabilise les engagements à long terme des médailles du travail selon des hypothèses comparables à celles des engagements de retraite. Le montant des engagements est comptabilisé au bilan pour 3,3 M€ au 31 décembre 2025 (cf. **6.14 Provisions non courantes et courantes**).

7.4 Effectifs du groupe à la clôture

	2025	2024
Cadres	1 195	1 076
Non cadres	1 042	1 050
TOTAL Effectifs du groupe à la clôture	2 237	2 126

7.5 Honoraires des Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice

	2025	2024
Forvis Mazars	0.2	0.2
PricewaterhouseCoopers Audit	0.2	0.2
Autres cabinets		
Missions légales	0.4	0.4
Forvis Mazars	0.0	0.1
PricewaterHouseCoopers Audit	0.0	0.1
Autres cabinets		
Services autres que la certification des comptes	0.0	0.2
Forvis Mazars	0.1	0.0
PricewaterHouseCoopers Audit	0.1	0.0
Autres cabinets		
Certification en matière de durabilité (1)	0.2	0.0
TOTAL Honoraires de Commissaires aux Comptes comptabilisés sur l'exercice	0.6	0.6

(1) En 2024, les honoraires liés à la certification du rapport de durabilité étaient classés en services autres que la certification des comptes.

7.6 Parties liées et rémunération des dirigeants

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

7.6.1 Relations avec la société mère

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

<i>(en millions d'euros)</i>	2025	2024
Autres actifs (1)	117.0	387.4
Total des actifs	117.0	387.4
Autres passifs financiers	0.5	0.3
Autres passifs	-3.7	-4.1
Total des passifs	-3.2	-3.8
Engagements donnés	-5.4	-10.7
Engagements reçus	70.0	73.0
Intérêts et produits nets assimilés	-0.1	0.0
Résultat brut d'exploitation	-0.1	0.0

(1) Solde restant à libérer sur l'augmentation de capital en date de juillet 2023

7.6.2 Relations avec les entités structurées au sens d'IFRS 12

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 31.12.2025			Valeur comptable au 31.12.2024		
	Titrisation	Fonds de placement	Autres activités	Titrisation	Fonds de placement	Autres activités
Actifs financiers à la juste valeur par résultat		242.4			242.8	
Actifs financiers à la juste valeur par capitaux propres						
Actifs financiers au coût amorti						
Autres actifs		3.2			2.8	
Total des actifs reconnus vis-à-vis des entités structurées non consolidées	-	245.6	-	-	245.6	-
Passifs financiers à la juste valeur par résultat						
Passifs financiers au coût amorti		28.7			2.6	
Autres passifs (hors provisions)						
Total des passifs reconnus vis-à-vis des entités structurées non consolidées	-	28.7	-	-	2.6	-
Engagements de financement donnés						
Engagements de garantie donnés						
Total des engagements donnés vis-à-vis des entités structurées non consolidées	-	-	-	-	-	-
Exposition maximale au risque de perte brute	-	245.6	-	-	245.6	-
Provisions de passifs						
Engagements de garantie reçus						
Éléments de réduction de l'exposition brute	-	-	-	-	-	-
Exposition maximale au risque de perte nette	-	245.6	-	-	245.6	-

7.6.3 Relations avec les sociétés consolidées

Les transactions réalisées et les encours existant en fin de période entre les sociétés du Groupe consolidées par intégration globale étant totalement éliminés en consolidation, seules sont renseignées les données relatives aux opérations réciproques concernant les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint (comptabilisées par mise en équivalence), et celles sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable (comptabilisées par mise en équivalence).

<i>(en millions d'euros)</i>	2025	2024
Crédits	10.4	0.0
Autres actifs financiers	0.0	49.4
Autres actifs	0.2	2.5
Total des actifs	10.6	51.9
Autres passifs financiers	0.0	3.4
Autres passifs	26.9	12.6
Total des passifs	26.9	16.0
Engagements donnés	0.0	0.0
Engagements reçus	0.0	0.0
Intérêts et produits nets assimilés	0.1	0.3
Produits et charges des autres activités	27.9	0.5
Charges générales d'exploitation nettes de refacturations	0.0	-28.1
Résultat brut d'exploitation	28.0	-27.3

7.6.4 Relations avec les autres parties liées (ESH, SIDOM et entités du groupe consolidé CDC)

En application de la norme IAS 24, le Groupe présente ci-après les transactions réalisées avec les entités liées qui ne sont ni contrôlées, ni sous contrôle conjoint, ni soumises à une influence notable du Groupe (1). Ces relations résultent principalement de liens capitalistiques au sein du périmètre élargi de l'actionnariat ou de l'appartenance à un même groupe économique. Les opérations réalisées avec ces sociétés relèvent des relations courantes au sein du groupe et sont conclues dans des conditions de marché usuelles.

<i>(en millions d'euros)</i>	2025	2024
Autres actifs financiers	125.8	132.2
Autres actifs	110.8	105.8
Total des actifs	236.6	238.0
Dettes	977.3	
Autres passifs financiers	106.3	132.2
Autres passifs	40.1	144.1
Total des passifs	1 123.7	276.3
Engagements donnés	0.0	0.0
Engagements reçus	274.4	0.0
Résultat brut d'exploitation	-16.8	0.0

(1) Le périmètre d'information sur les parties liées a été actualisé en 2025. En 2024, la présentation se limitait aux ESH et aux SIDOM. L'exercice 2025 inclut désormais l'ensemble des entités du groupe consolidé de la Caisse des Dépôts répondant à la définition d'une partie liée au sens de la norme IAS 24 (La banque Postale, CNP, Icade, Fonds d'épargne...).

7.6.5 Rémunération des dirigeants

Les montants des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration de direction et de conseil de surveillance s'élèvent à 1,2 M€.

7.7 Événements post clôture

Il n'y a pas d'évènement postérieur à la date de clôture de l'exercice susceptible de remettre en cause de façon significative les comptes et les résultats du groupe CDC HABITAT pour l'exercice 2025.