

CDC Habitat

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

PricewaterhouseCoopers Audit

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

MAZARS

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2023)

A l'assemblée générale
CDC Habitat
33 AVENUE PIERRE MENDÈS FRANCE
75013 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CDC Habitat relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la société à la fin de cet exercice.

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 annuels » du présent rapport.

CDC Habitat

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 2

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 2023 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 4.3 « changement de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

Évaluation et risque de perte de valeur du patrimoine immobilier

Risque identifié

Les immobilisations corporelles représentent une valeur nette comptable de 8.639,8 millions d'euros au 31 décembre 2023, soit 70% de l'actif de la société. Ces immobilisations corporelles sont principalement constituées de biens immobiliers constituant des immeubles de placement.

Comme indiqué dans la note 4.2 de l'annexe aux comptes annuels, les actifs immobiliers 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, la direction a mis en place un processus d'évaluation 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.

La valorisation du portefeuille immobilier est un exercice d'estimation, qui tient compte notamment, d'informations spécifiques, dont les taux de rendement et d'actualisation.

Le portefeuille immobilier peut donner lieu, en cas d'indice de perte de valeur avéré, à la constatation d'une dépréciation correspondant à la différence entre la valeur vénale et la valeur nette comptable des actifs immobiliers concernés

CDC Habitat

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 3

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 annuels, 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 2023.

Notre réponse

Dans ce cadre, nos travaux ont notamment consisté à :

- 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 annuels ;
- 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 annuels.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du directoire et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

CDC Habitat

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 4

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations prévues par les dispositions de l'article L.22-10-10 alinéas 1, 2, 4 et 5 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise. En conséquence, nous ne pouvons attester de l'existence dans ce rapport desdites informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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 votre assemblée générale du 4 octobre 2005 pour le cabinet MAZARS et du 12 décembre 1996 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2023, le cabinet MAZARS était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la 28^{ème} année, dont cinq 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 annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le directoire.

CDC Habitat

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 5

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels 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, les commissaires aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

CDC Habitat

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023 - Page 6

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 annuels 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 3 mai 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

MAZARS

Pierre Clavié

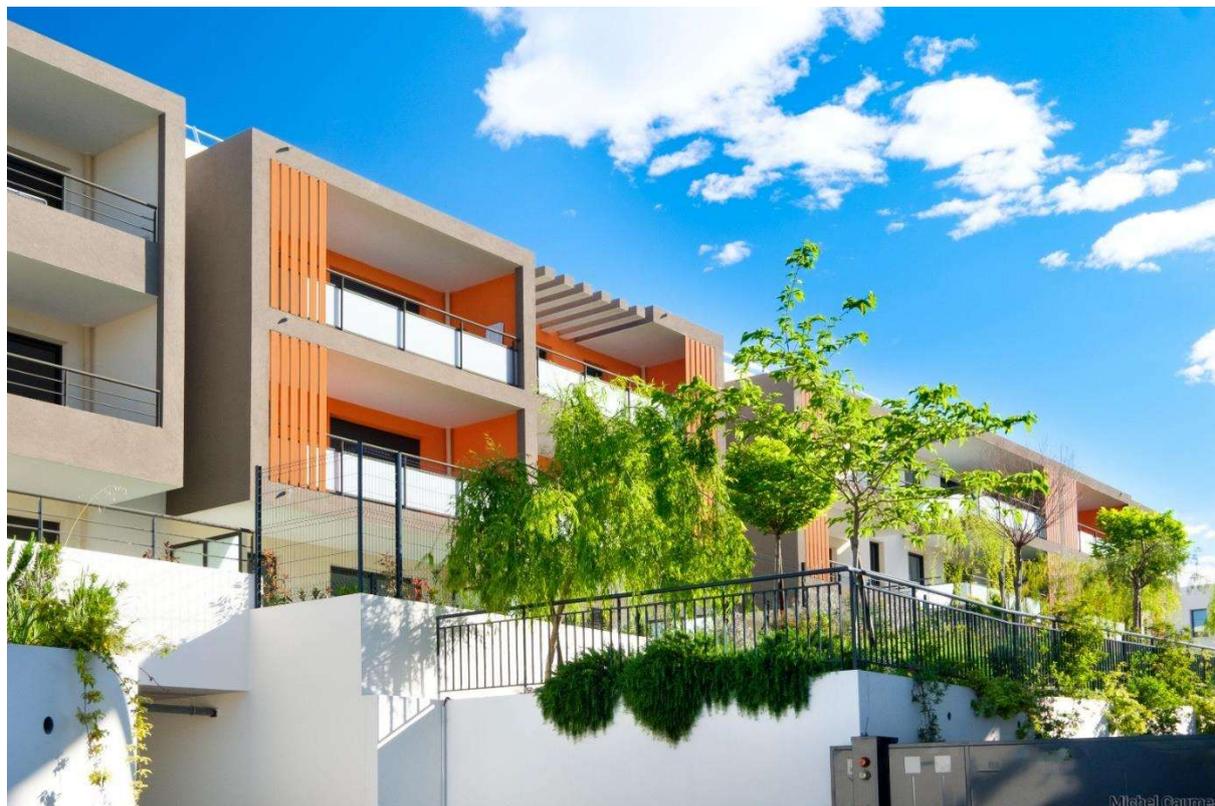
Gilles Magnan

Saïd Benhayoune

DocuSigned by:
Pierre Clavié
011B7C9658A9494...

DocuSigned by:
Gilles MAGNAN
0ACA167EB2014A5...

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...



*Résidence Edonice
Nice (Alpes-Maritimes 06)
Acquisition en VEFA de 18 logements abordables contractualisés (LAC),
par CDC Habitat en mai 2023.*

*Promoteur : Bouygues Immobilier
Crédit photo : Michel Caumes*

CDC HABITAT

Comptes Annuels 2023

DIRECTION FINANCIERE GROUPE

CDC Habitat 33 avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

Tél : 01 55 03 30 00 - Fax : 01 55 03 30 46 - <https://www.cdc-habitat.com>

Société Anonyme d'Economie Mixte à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 2 953 301 600,01 euros.

Activité : gestion, transaction, syndic - Garant financier : Crédit Agricole - 12 Place des Etats-Unis - CS 70052 - 92547 Montrouge Cedex.

RCS Paris : 470 801 168 - n° de Siret : 470 801 168 02486 - code APE 6820 A



Table des matières

1. BILAN ACTIF	3
2. BILAN PASSIF	4
3. COMPTE DE RESULTAT	5

1. BILAN ACTIF

En millions €	2023		2022	
	Brut	Amort. et dépréc.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I) *	487,5	0,0	487,5	0,0
Immobilisations incorporelles	456,4	161,9	294,5	311,5
Immobilisations corporelles	10 676,7	2 036,9	8 639,8	7 401,6
Terrains	1 928,2	25,6	1 902,5	1 391,7
Constructions et réhabilitations sur sol propre	5 419,9	1 457,9	3 962,0	3 223,2
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui	1 130,8	538,8	592,0	617,7
Autres immobilisations corporelles	18,9	14,6	4,3	4,7
Immobilisations en cours	2 178,9	0,0	2 178,9	2 164,1
Immobilisations financières	1 821,8	0,5	1 821,3	1 715,6
Titres de participations	1 807,8	0,5	1 807,3	1 704,5
Créances rattachées à des participations	5,1	0,0	5,1	2,9
Autres immobilisations financières	8,9	0,0	8,9	8,1
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (II)	12 954,9	2 199,3	10 755,6	9 428,6
Stocks	49,7	0,3	49,4	58,5
Avances et acomptes versés	36,2	0,0	36,2	25,5
Créances clients	115,7	27,7	88,0	73,4
Autres créances	636,7	3,5	633,2	369,2
Valeurs mobilières de placement	821,4	0,0	821,4	1 291,1
Disponibilités	111,7	0,0	111,7	260,8
Charges constatées d'avance	21,9	0,0	21,9	19,1
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (III)	1 793,4	31,5	1 761,9	2 097,7
Charges à répartir sur plusieurs exercices (IV)	0,0	0,0	0,0	0,0
Primes de remboursement des obligations	0,9	0,0	0,9	0,0
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV)	15 236,7	2 230,8	13 005,9	11 526,3

* La part non appelé de l'augmentation de capital de 650 M€ réalisé en juillet 2023, positionnée dans la rubrique "Capital souscrit non appelé" ci-dessus conformément au Plan Comptable Général, a été inscrite dans les autres créances diverses (455-4562) au §5 Etats réglementaires - Bilan actif, l'arrêté du 8 décembre 2023 ne prévoyant pas de compte spécifique dédié.

2. BILAN PASSIF

En millions €	2023	2022
Capital	2 953,3	2 303,3
Primes d'émission, de fusion, d'apport	166,5	166,5
Réserves	1 753,7	1 320,2
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	137,6	433,5
Subventions d'investissement	134,7	144,6
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I) renvoi (a)	5 145,9	4 368,1
Provisions pour risques	11,4	11,5
Provisions pour charges	68,2	69,4
TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)	79,6	80,9
Emprunts et dettes financières	6 752,4	6 043,8
Dépôts de garanties des locataires	32,9	31,1
Autres dettes financières		
Dettes fournisseurs	41,9	36,2
Dettes fiscales et sociales	73,7	84,6
Dettes sur immobilisations	374,9	450,7
Autres dettes	424,0	362,7
TOTAL DES DETTES (III)	7 699,7	7 009,2
Produits constatés d'avance (IV)	80,6	68,1
TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)	13 005,9	11 526,3

(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 04 juin 2015, la part des activités agréées dans les réserves et le résultat de la période est détaillée en note §6 - Tableau 2A

La part dans le résultat de l'exercice des activités agréées est un bénéfice de 46 870 402,90 euros.

3. COMPTE DE RESULTAT

En millions €	2023	2022
PRODUITS D'EXPLOITATION	844,8	805,4
Montant du chiffre d'affaires	807,7	753,5
Recettes locatives	537,4	526,7
Recettes sur charges récupérables	73,7	64,1
Ventes d'immeubles (promotion)	17,7	12,7
Prestations de services immobiliers	178,8	150,1
Production stockée	-9,2	8,3
Production immobilisée	0,0	0,0
Subvention d'exploitation	0,6	0,7
Reprises sur provisions	27,2	27,1
Transfert de charges	7,2	2,5
Autres produits d'exploitation	11,4	13,4
CHARGES D'EXPLOITATION	811,4	800,4
Achats non stockés	40,9	48,2
Autres achats et charges externes	282,3	259,4
Impôts et taxes	104,1	92,3
Charges de personnel	144,5	137,2
Dotations aux amortissements et provisions	232,4	257,8
Autres charges d'exploitation	7,3	5,4
RESULTAT D'EXPLOITATION	33,4	5,1
Produits financiers	128,9	60,0
Charges financières	172,8	132,2
RESULTAT FINANCIER	-43,8	-72,1
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	-10,4	-67,1
Produits exceptionnels	337,0	3 493,3
Charges exceptionnelles	156,7	2 835,3
RESULTAT EXCEPTIONNEL	180,3	658,0
PARTICIPATION DES SALARIES	3,5	7,5
IMPOTS SUR LES BENEFICES	28,7	149,9
RESULTAT NET <i>renvoi (a)</i>	137,6	433,5
<i>(a) selon le règlement ANC N°2015-04 du 4 juin 2015, la part des activités agréées dans le compte de résultat est détaillée en note 5.</i>		
Résultat par action (en €)	4,66	18,82