



Tour Exaltis  
61, rue Henri Regnault  
92075 Paris La Défense Cedex

## **CDC Habitat Social SA d'HLM**

### **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

## **CDC Habitat Social SA d'HLM**

Société anonyme d'Habitation à Loyer Modéré  
RCS Paris 552 046 484

## **Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société CDC Habitat Social SA d'HLM,

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société CDC Habitat Social SA d'HLM 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.

## **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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » 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<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

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 appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice :

- La note 4.2. « Règles et Méthodes comptables – Bilan Passif – Provision pour Gros Entretien – Provision pour litiges – Autres provisions – Provisions relatives aux engagements sociaux » en page 10 de l'annexe des comptes annuels, expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation desdites provisions de votre société. Nos travaux ont consisté à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues et à revoir les méthodes de calcul utilisées par votre société ;
- La note 4.2. « Règles et Méthodes comptables – Compte de Résultat - Instruments dérivés et comptabilité de couverture » en page 11, et les notes 7.5 « Couvertures de taux » et 7.6 « Couverture de dette » en page 28 de l'annexe des comptes annuels, décrivent le mode de couverture des taux d'intérêts de la dette par des swaps amortissables et non amortissables, et l'engagement de votre société relatif aux instruments financiers de couverture de taux. Nos travaux ont consisté à apprécier leur correcte classification, et à examiner le dispositif de contrôle relatif à la détermination des paramètres utilisés pour la valorisation des instruments financiers.

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.

## 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 conseil d'administration 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.

Nous attestons que la déclaration de performance extra-financière prévue par l'article L. 225-102-1 du code de commerce figure dans le rapport de gestion, étant précisé que, conformément aux dispositions de l'article L. 823-10 de ce code, les informations contenues dans cette déclaration n'ont pas fait l'objet de notre part de vérifications de sincérité ou de concordance avec les comptes annuels et doivent faire l'objet d'un rapport par un organisme tiers indépendant.

## Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

## 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.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Directoire.

## Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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, 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 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.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars

Paris La Défense, le 10 juin 2024

Saïd BENHAYOUNE

Associé

DocuSigned by:  
*Saïd BENHAYOUNE*  
08B8725BC90D40A...



**Résidence Arc-en-Ciel  
Le Vésinet (Les Yvelines 78)  
Construction neuve de 50 logements locatifs sociaux**

Architecte : Atelier Dollé Labbé  
Crédit photo : Vincent Krieger

# CDC HABITAT SOCIAL

## Comptes Sociaux

Au 31 décembre 2023

## TABLE DES MATIERES

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

## 1. BILAN ACTIF

ACTIF (En millions d'Euros)	2023			2022
	Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Net
<b>Capital souscrit non appelé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>	111,2	44,3	<b>66,9</b>	<b>66,7</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>18 165,1</b>	<b>5 964,4</b>	<b>12 200,7</b>	<b>11 990,8</b>
Terrains	2 722,6	0,1	2 722,4	2 495,0
Constructions et réhabilitations sur sol propre	13 329,7	5 459,2	7 870,6	7 816,6
Constructions et réhabilitations sur sol d'autrui	881,6	471,7	410,0	386,8
Autres immobilisations corporelles	37,8	33,4	4,4	4,7
Immobilisations en cours	1 193,3	0,1	1 193,2	1 287,6
<b>Immobilisations financières</b>	<b>111,7</b>	<b>0,0</b>	<b>111,7</b>	<b>107,6</b>
Titres de participations	99,3		99,3	96,0
Créances rattachées à des participations	2,5		2,5	1,9
Autres immobilisations financières	10,0		10,0	9,7
<b>TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (I)</b>	<b>18 388,0</b>	<b>6 008,7</b>	<b>12 379,3</b>	<b>12 165,1</b>
Stocks	135,6		135,6	97,4
Avances et acomptes versés	43,8		43,8	45,8
Créances clients	287,4	63,8	223,5	185,5
Autres créances	381,2	0,1	381,1	266,2
Valeurs mobilières de placement / DAT	302,8		302,8	253,0
Disponibilités	277,2		277,2	481,8
Charges constatées d'avance	6,1		6,1	7,7
<b>TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (II)</b>	<b>1 434,1</b>	<b>63,9</b>	<b>1 370,1</b>	<b>1 337,3</b>
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,1		0,1	0,1
<b>TOTAL ACTIF (I+II+III)</b>	<b>19 822,2</b>	<b>6 072,7</b>	<b>13 749,6</b>	<b>13 502,5</b>

## 2. BILAN PASSIF

PASSIF (En millions d'Euros)	31/12/2023	31/12/2022
Capital	281,1	281,1
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 287,7	1 287,7
Réserves	1 855,6	1 755,9
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	40,6	109,5
Subventions d'investissement	1 187,4	1 176,7
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)</b>	<b>4 652,4</b>	<b>4 611,0</b>
Provisions pour risques	5,4	4,3
Provisions pour charges	113,7	96,0
<b>TOTAL DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (II)</b>	<b>119,2</b>	<b>100,3</b>
Emprunts et dettes financières	7 617,9	7 403,5
Dépôts de garanties des locataires	71,4	69,9
Autres dettes financières	792,1	806,2
Dettes fournisseurs	132,6	121,2
Dettes fiscales et sociales	91,9	100,1
Dettes sur immobilisations	133,9	155,0
Autres dettes	79,3	100,4
<b>TOTAL DES DETTES (III)</b>	<b>8 918,9</b>	<b>8 756,4</b>
Produits constatés d'avance (IV)	59,1	34,9
<b>TOTAL PASSIF (I+II+III+IV)</b>	<b>13 749,6</b>	<b>13 502,5</b>

### 3. COMPTE DE RESULTAT

COMPTE DE RESULTAT <i>(en millions d'Euros)</i>	2023	2022
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1 493,9</b>	<b>1 392,8</b>
Montant du chiffre d'affaires		
Recettes locatives	1 011,7	968,2
RLS	-43,2	-42,4
Recettes sur charges récupérables	288,8	267,0
Ventes d'imeubles (promotion)	25,4	27,6
Prestations de services immobiliers	115,2	91,2
Production stockée	38,2	29,4
Production immobilisée	1,4	0,9
Subvention d'exploitation	4,1	0,9
Reprise sur provisions	38,2	39,3
Transfert de charges	9,3	5,2
Autres produits d'exploitation	4,9	5,6
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>1 428,4</b>	<b>1 332,9</b>
<i>(dont charges récupérables)</i>	<i>298,0</i>	<i>276,3</i>
Terrains	0,0	0,0
Achats non stockés	63,5	52,5
Autres achats et charges externes	574,0	522,7
Impôts et taxes	172,5	156,7
Charges de personnel	179,9	172,0
Dotations aux amortissements et provisions	427,0	414,3
Autres charges d'exploitation	11,5	14,7
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>65,5</b>	<b>59,9</b>
Produits financiers	43,2	9,8
Charges financières	218,9	129,6
Reprises de provisions/Dot aux provisions	0,0	2,8
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-175,7</b>	<b>-117,0</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>-110,2</b>	<b>-57,1</b>
Produits exceptionnels	236,6	715,3
Charges exceptionnelles	67,2	525,5
Reprises de provisions/Dot aux provisions	-13,3	-11,0
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>156,1</b>	<b>178,8</b>
<b>PARTICIPATION DES SALARIES</b>	<b>-5,3</b>	<b>-12,2</b>
<b>IMPOTS SUR LES BENEFICES</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>40,6</b>	<b>109,5</b>