



Foncière d'Habitat et Humanisme
Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans les notes « Principes comptables » et « Engagement de départ à la retraite » de l'annexe qui exposent le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision relative aux indemnités de départ à la retraite.



II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et principes comptables

La note de l'annexe intitulée « Amortissements » expose les règles et les principes comptables relatifs à l'évaluation de la valeur d'utilité des constructions figurant pour K€ 178.096 en valeur nette au bilan de votre société. Dans le cadre de nos appréciations, nous avons vérifié le bien-fondé de l'approche retenue ainsi que la cohérence d'ensemble des hypothèses utilisées et des évaluations qui en résultent.

La note de l'annexe intitulée « Provisions pour risques » expose les règles et méthodes comptables retenues pour les provisions pour risques, notamment en ce qui concerne les malfaçons et les travaux de remise en l'état. Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations sur la base des éléments disponibles à ce jour, à mettre en œuvre des tests pour vérifier, par sondages, les calculs effectués par votre société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 de la gérance et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Lyon, le 23 mai 2017

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

Bilan Actif

Bilan Actif	Au 31/12/2016			Au 31/12/2015
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif Immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	130 534	127 809	2 725	4 483
Fonds commercial	4 042 346	659 211	3 383 135	2 010 080
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	51 720 957		51 720 957	48 033 394
Constructions	234 234 810	56 138 543	178 096 267	169 999 386
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	257 734	222 996	34 739	42 913
Immobilisations en cours	51 051 227	28 798	51 022 429	35 675 112
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	934 559	202 305	732 255	737 026
Créances rattachées à des participations	1 187 642		1 187 642	871 033
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	250 144		250 144	249 975
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL (I)	343 833 193	57 382 295	286 450 898	257 644 007
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3 180 771	1 310 974	1 869 798	1 822 713
Autres	30 319 866	143 030	30 176 836	31 965 548
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres				270 457
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités	41 476 310		41 476 310	39 103 207
Charges constatées d'avance	195 447		195 447	60 508
TOTAL (II)	75 172 394	1 454 004	73 718 390	73 222 433
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL GENERAL ACTIF (I à V)	419 005 587	58 836 298	360 169 289	330 866 440

Bilan Passif

Bilan Passif	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015
	Net	Net
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel dont versé : 116 379 264	116 379 264	102 219 176
Prime d'émission, de fusion, d'apport	56 418 991	48 261 549
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	116 922	105 468
- Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	2 169 742	1 952 122
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	240 455	229 074
Subventions d'investissement	100 741 329	97 082 870
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	276 095 341	249 878 897
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I bis)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	1 507 113	1 732 740
Provisions pour charges	51 462	
TOTAL (II)	1 558 575	1 732 740
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires	5 025 000	5 025 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	57 325 966	51 597 514
Emprunts et dettes financières diverses	15 569 305	16 464 607
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 029 416	5 045 829
Dettes fiscales et sociales	471 465	1 091 027
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	94 220	30 827
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (III)	82 515 372	79 254 803
Ecarts de conversion passif (IV)		
TOTAL GENERAL PASSIF (I à IV)	360 169 289	330 866 440

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2016 au 31/12/2016			Du 01/01/2015 Au 31/12/2015
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	12 620 911		12 620 911	11 741 181
Chiffre d'affaires Net	12 620 911		12 620 911	11 741 181
Production stockée				
Production immobilisée			940 052	1 174 067
Subventions d'exploitation reçues			31 553	200
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges			701 228	1 416 101
Autres produits			175 387	87 448
TOTAL (I)			14 469 132	14 418 997
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres appro.)				
Autres achats et charges externes *			5 669 482	5 321 438
Impôts, taxes et versements assimilés			1 321 082	1 241 000
Salaires et traitements			1 140 870	1 007 813
Charges sociales			567 331	494 987
Dotations aux amortissements sur immobilisations			6 880 122	6 251 619
Dotations aux provisions sur immobilisations			189 180	1 134 000
Dotations aux provisions sur actif circulant			345 486	169 239
Dotations aux provisions pour risques et charges			425 835	830 940
Autres charges			996 384	25 559
TOTAL (II)			17 535 772	16 476 594
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(3 066 640)	(2 057 597)
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
Produits financiers de participation (3)			32 715	6 880
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)			4 129	6 146
Autres intérêts et produits assimilés (3)			68 650	154 844
Reprises sur provisions et transferts de charges			335 477	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			248 458	326 717
TOTAL (V)			689 429	494 586
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements et provisions				21 475
Intérêts et charges assimilées (4)			743 547	768 947
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
TOTAL (VI)			743 547	790 422
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(54 118)	(295 835)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			(3 120 758)	(2 353 432)

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2016 Au 31/12/2016	Du 01/01/2015 Au 31/12/2015
Produits Exceptionnels		
Sur opérations de gestion		14 221
Sur opérations en capital	3 858 030	3 585 954
Reprises sur provisions et transferts de charges		
TOTAL (VII)	3 858 030	3 600 175
Charges Exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	185 970	668 852
Sur opérations en capital	295 049	181 922
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	15 798	106 456
TOTAL (VIII)	496 817	957 231
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	3 361 213	2 642 944
Participations des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		60 438
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	19 016 591	18 513 759
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	18 776 136	18 284 684
BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	240 455	229 074
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>		14 221
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>		
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	6 715	6 880
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	25 000	25 000

Règles et méthodes comptables

Principes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG) (Règlement ANC 2014-03).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

En 2016, la société a choisi d'appliquer la recommandation de l'ANC 2013-02 et de choisir la méthode préférentielle de comptabilisation de son engagement relatif aux indemnités de fin de carrière. La première application de cette recommandation a été comptabilisée comme un changement de méthode comptable. L'ensemble de l'engagement a été considéré comme non significatif et comptabilisé en résultat pour un montant de 51 K€ au 31 décembre 2016.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Provision pour risques

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être quantifié de manière raisonnable. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'estimation de risque au cas par cas.

A l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2016, les provisions pour risques s'élèvent à 1 507 K€ et concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état dont le coût de réparation restera à la charge de la Foncière Habitat Humanisme.

Provision pour gros entretien

Rappel : La société Foncière Habitat Humanisme ne comptabilise pas de provision pour gros entretien, sauf cas exceptionnel où des travaux d'entretien seraient anticipés sur un immeuble.

Au 31/12/2016, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.

Emprunts

Emprunts obligataires

Cela concerne des emprunts souscrits auprès de H.H.Développement : deux emprunts d'un montant global de 3 500 000€ souscrits en 2005 et remboursables in fine en 2030.

Un emprunt s'élevant à 1 500 000 € souscrit en 2006 et remboursable in fine en 2031.

Les intérêts courus au 31/12/2016, calculés au taux de 0.5%, s'élèvent à 25 000€. Ils sont payables à compter du 1er janvier 2017.

Le total des intérêts à acquitter au cours des exercices futurs s'élève à 375 000€.

Engagements de départ à la retraite

Les engagements relatifs aux indemnités de retraite sont évalués à leur valeur actuelle probable des droits acquis, en tenant compte des dispositions légales et de la convention collective, en fonction des hypothèses actuarielles suivantes :

- condition de départ : départ à l'initiative du salarié
- taux de charges sociales : 50%
- date de départ : 65 ans
- taux d'augmentation des salaires : 2%
- taux d'actualisation : 1.42%
- taux de turn over : faible.

L'engagement est comptabilisé pour 51 K€ au 31 décembre 2016.

Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE)

Le crédit d'impôt compétitivité emploi correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2016 a été constaté au compte 444 - Etat - impôt sur les bénéfices pour un montant de 32 457 €. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 - Charges de personnel - CICE.

Au cours de l'exercice, l'entreprise a utilisé le produit CICE pour financer son activité et étoffer son effectif salarié.

Informations requises par l'article R.123-198 - 9° du code de commerce

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 41 K€ hors taxe.

Parmi cette somme, 25 K€ correspondent à des prestations entrant dans les diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes.

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Les plus values éventuelles sont constatées selon la méthode CUMP.

Participation dans la SCI Cours de Voraces

La société Foncière Habitat et Humanisme détient une participation majoritaire de 52% dans la SCI Cour des Voraces.

Afin de tenir compte des pertes réalisées par cette filiale contrôlée majoritairement, Foncière Habitat Humanisme constate une provision à hauteur de la quote part des pertes lui revenant. Toutefois, une récente évaluation de l'immeuble avait, jusqu'au 31/12/2015, fait apparaître une valeur notablement supérieure à la valeur comptable. La survaleur qui en découle couvre les pertes antérieures qui faisaient l'objet de la provision.

Ainsi, au 31 décembre 2016, les titres (799,90 €) demeurent provisionnés à 100% mais la provision existante de 325 004 € sur la créance rattachée a été intégralement reprise.

Participation dans la SCI Burais Béthanie

La participation dans la SCI Burais Béthanie, détenue à 98,86% par la Foncière H.H., est dépréciée de la quote-part du montant des pertes cumulées de cette SCI.

Au 31/12/2016, la provision sur les titres Burais Béthanie s'élève à 173 030 € (182 702€ au 31/12/2015).

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, composées de logiciels et de baux d'immeubles, sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables.

La valeur nette de ce poste est constituée essentiellement par les baux d'immeubles dont les principaux sont : rue Daubenton à Paris pour un montant de 457 347 €, Grasse pour 914 694 €, Cavennes pour 228 674€, Tours pour 423 078 € et St Cloud pour 1 409 868 €. Ces derniers sont amortis sur la durée des baux, soit respectivement 70 ans, 50 ans, 47 ans, 21 ans et 40 ans.

A noter que les nouveaux baux acquis en 2016 se sont élevés à 1 460 K€ (amortis sur la durée des baux).

Immobilisations corporelles

Terrains

Les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou, s'ils sont inclus dans le coût d'achat du bien immobilier, ils sont évalués entre 20% et 35% du prix de revient de l'immobilisation selon la zone géographique (classement selon décret du 29 avril 2009 du ministère du logement).

Les terrains ne sont portés dans ce poste que lorsque l'immobilisation en cours est remontée en construction terminée, prête à être amortie.

Constructions

Les constructions sur sol propre ou sur sol d'autrui, terminées ou en cours comprennent tous les coûts compris dans le financement définitif, soit :

- le coût d'achat de la construction, hors terrain (voir ci-dessus).
- les honoraires de notaire
- les droits de mutation.
- les frais d'hypothèque des prêteurs de deniers.
- les honoraires internes de montage évalués à :
 - opérations de plus de 2 logements : 5.2% du prix de revient HT (minorés des éventuels honoraires externes d'assistance maîtrise d'ouvrage),
 - opération de 1 et 2 logements : 8 fois la valeur de base TTC (indice publié annuellement) plafonné à 7% du prix de revient HT et hors honoraires (calcul minoré des éventuels honoraires externes d'assistance maîtrise d'ouvrage).
 - opérations en VEFA : 2% du prix de revient HT de l'opération.
 - maisons relais : 3.5% du prix de revient HT de l'opération.

Ces honoraires sont remontés en production immobilisée, selon l'avancement des phases de réalisation du projet.

- les travaux de réhabilitation.
- le cas échéant les intérêts de préfinancement et les intérêts intercalaires.
- les charges de copropriété et la TFPB jusqu'à l'occupation.

Les opérations en cours sont comptabilisées TTC, la TVA définitive étant déterminée lors de la mise en service.

La société Foncière Habitat Humanisme applique la méthode des composants pour ses constructions.

Lorsque la décomposition n'est pas identifiable dans le prix de revient, ils sont ventilés par composants. Selon les cas, la structure représente de 77,7 % à 81,6 % du prix de revient de l'immobilisation.

Remarque: Pour les maisons individuelles, certains pourcentages diffèrent légèrement.

Amortissements

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue.

- Terrains non amortis.
- Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui (1) :
 - Structure Linéaire 40 ans (50 ans pour les constructions neuves)
 - Menuiseries extérieures Linéaire 25 ans,
 - Chauffage Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel)
 - Etanchéité Linéaire 15 ans,
 - Ravalement avec amélioration Linéaire 15 ans,
 - Electricité Linéaire 25 ans,
 - Plomberie/Sanitaire Linéaire 25 ans,
 - Ascenseurs Linéaire 15 ans.

(1) Date de départ de l'amortissement : sauf exception, amortissement sur la date, au plus tôt, entre date d'achèvement des travaux plus 2 mois, ou début de la location lorsque les travaux sont terminés à cette date.

Eventuelle dépréciation complémentaire :

2 cas principaux :

- Le cas échéant, si la rentabilité écoulée et prévisionnelle d'une opération s'avère négative, une dépréciation complémentaire est comptabilisée afin que la valeur nette comptable des actifs (baux et constructions) tienne compte des perspectives des projets.

- Par ailleurs, la valeur d'ensemble du patrimoine immobilier, expertisé en 2013 (libre d'occupation, libre de tout conventionnement et d'engagement), est notablement supérieure à la valeur nette comptable des immobilisations figurant à l'actif du bilan. Cette évaluation fait l'objet de mises à jour régulières.

Toutefois, certaines opérations prises isolément peuvent avoir une valeur actuelle d'expertise significativement inférieure à leur valeur nette comptable retraitée des subventions restant à amortir, générant la constatation d'une dépréciation. Une analyse est effectuée au cas par cas, et une dépréciation complémentaire est, le cas échéant, comptabilisée sur la base de la valeur d'expertise pour les immeubles situés dans des zones défavorisées ou pour lesquels des travaux nécessaires, mais n'apportant pas de valeur supplémentaire, sont prévus dans le plan stratégique du patrimoine (PSP).

A ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2016, pour un montant global de 1 264 K€ (contre 1 134 K€ en 2015). L'impact net sur l'exercice 2016 représente un complément de dotation de 131 K€.

Les durées d'amortissements des constructions sur sol d'autrui sont limitées à la durée du bail.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Les subventions définitivement acquises mais non encore encaissées sont comptabilisées en créances (subventions à recevoir).

Capitaux propres

Les mouvements du capital social sont indiqués en annexe.

Les variations de l'exercice, hors résultat de l'exercice, concernent :

- des augmentations de capital pour un montant total de 14 160 088 € assortis de primes d'émission de 7 936 167 € et d'une prime d'apport de 221 275 €.
- l'émission de 82 000 bons de souscriptions d'actions (BSA) au prix unitaire de 0.01€, soit 820 €. Ces bons peuvent être exercés jusqu'au 09/06/2017.

En 2015, la société Foncière Habitat et Humanisme avait émis 75 000 BSA. Ces bons ont été intégralement exercés en 2016.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement comprennent éventuellement des subventions à recevoir. Les subventions concernant les terrains sont évaluées au prorata de la valeur du terrain portée à l'actif et comprise dans le prix d'achat du bien immobilier. Les subventions sur les terrains sont reprises sur 10 ans.

Les subventions sur les constructions sont reprises en fonction du tableau d'amortissement des structures qu'elles contribuent à financer : 40 ans pour les constructions, éventuellement limitées à la durée du bail si celle-ci est inférieure.

Précision importante :

Le plan comptable prévoit que la reprise de subvention est comptabilisée en produits exceptionnels. S'agissant d'une subvention destinée à compenser la charge d'amortissement de l'exercice, cette reprise pourrait être traitée comme un flux courant de l'exploitation et améliorer d'autant le résultat d'exploitation et le résultat courant.

La quote part de reprise de subvention 2016 s'élève à 3 640 K€.

Faits caractéristiques

- Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser régulièrement son patrimoine immobilier.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles.

Les conclusions ont démontré que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif.

Agrément

- Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion : Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H.H a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. Parallèlement, le ministère a indiqué que la Foncière d'Habitat Humanisme devait être considérée comme Pouvoir Adjudicateur au sens de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, et en tant que telle, soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés.

- La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de Service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature. Ce statut lui permet d'accorder des avantages fiscaux (ISF-TEPA ou IR-Madelin) sur l'ensemble des titres qu'elle émet sans plafonnement.

- La DIRECCTE a renouvelé l'agrément "Entreprise Solidaire" de la Foncière d'Habitat Humanisme pour une durée de 5 ans à compter de novembre 2012. La demande de renouvellement de l'agrément est en cours et devra être complétée avant décembre 2017.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	16	
Agents de maîtrise & techniciens		
Employés	11	
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	27	

Composition du capital Social

POSTES CONCERNES	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1-Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 111 078	92.00000	102 219 176
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	153 914	92.00000	14 160 088
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	1 264 992	92.00000	116 379 264

Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES :

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	2 791 312
TOTAL	2 791 312

Il s'agit des engagement donnés par la société pour assurer le remboursement des emprunts.
Le montant net restant dû au 31 décembre 2016 sur les emprunts pour lesquels une garantie hypothécaire a été donnée s'élève à 2 791 K€.

La Foncière H.H, propriétaire de participation dans les SCI Burais-Béthanie (au capital de 670 770 €) et Valmy-Tissot (au capital de 22 576 €), s'est engagée à racheter des parts détenues par des souscripteurs à leur prix de souscription.

Il est par ailleurs prévu dans les statuts de la SCI Burais-Béthanie que la Foncière H.H, à titre de convention spécifique, garantisse l'intégralité du passif social de cette société. La Foncière H.H prendra à sa charge, en leurs lieu et place, les sommes qui seraient appelées auprès des autres associés.

Au 31 décembre 2016, les capitaux propres de la SCI Burais-Béthanie s'élèvent à 497 K€.

L'actif total se monte à 1 464 K€, constitué principalement de la VNC du bâtiment et du terrain (1 410 K€). Le passif, hors fonds propres, est composé essentiellement des emprunts à long terme pour 877 K€

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Cf commentaire ci-dessous	53 589 207
TOTAL	53 589 207

Il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines.

Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

Le montant restant dû au 31 décembre 2016 des emprunts pour lesquels une garantie a été reçue s'élève à 53 589 K€.

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
SCI Cour des Voraces (données 2015)	1 524	52.47	800		282 497 (176 258)
SCI Valmy Tissot	222 576 251 465	100.00	222 576 222 576		61 122 901
SCI Burais Béthanie	670 770 496 619	98.86	663 203 490 174		128 210 10 595
PARTICIPATION (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					

Etat des immobilisations

Cadre A		Valeur brute en début d'exercice	Augmentations		
			Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements	
Immobilisations incorporelles					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles		2 712 556		1 460 325	
TOTAL		2 712 556		1 460 325	
Immobilisations corporelles					
Terrains		48 033 394		3 704 028	
Constructions sur sol propre		176 494 572		10 503 687	
Constructions sur sol d'autrui		43 105 508		5 162 501	
Inst. gales., agencts. et aménagt. const.		4 498			
Installations techniques, matériel et outillages ind.					
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers		224 403			
Mat. de transport		16 248			
Mat. de bureau et info., mobilier		22 078		15 258	
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours		35 688 112		37 099 489	
Avances et acomptes					
TOTAL		303 588 812		56 484 963	
Immobilisations financières					
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		2 145 841			
Autres titres immobilisés		249 975		184	
Prêts et autres immobilisations financières		23 239			
TOTAL		2 419 055		184	
TOTAL GENERAL		308 720 423		57 945 472	
Cadre B		Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalua. légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
		Virement	Cession		
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles				4 172 881	
TOTAL				4 172 881	
Terrains			16 464	51 720 957	
Constructions sur sol propre			731 500	186 266 759	
Constructions sur sol d'autrui			304 456	47 963 553	
Inst. gales., agencts. et aménagt. const				4 498	
Installations techniques, matériel et outillages ind.					
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				224 403	
Mat. de transport			16 248		
Mat. de bureau et info., mobilier			4 004	33 331	
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours			21 736 374	51 051 227	
Avances et acomptes					
TOTAL			22 809 047	337 264 728	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations			23 639	2 122 202	
Autres titres immobilisés			15	250 144	
Prêts et autres immobilisations financières				23 239	
TOTAL			23 654	2 395 584	
TOTAL GENERAL			22 832 702	343 833 193	

Etat des amortissements

CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	697 993	89 027		787 020
TOTAL	697 993	89 027		787 020
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre	38 344 706	5 128 926	205 267	43 268 365
- Sur sol d'autrui	10 121 989	1 642 740	222 229	11 542 500
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	4 498			4 498
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers	184 358	17 833		202 191
Matériel de transport	16 248		16 248	
Matériel de bureau et informatique, mobilier	19 210	1 595		20 805
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	48 691 008	6 791 094	443 744	55 038 359
TOTAL GENERAL	49 389 001	6 880 121	443 743	55 825 379

CADRE B - Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
	Immobilisations incorporelles						
Frais d'établissement et dvp.							
Autres postes d'immo. incorporelles							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agenc. et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE		TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE		

CADRE C				
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations exercice aux amortissement	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions

Cadre Général	Provisions au début de l'exercice	Augmentations: dotations de l'exercice	Diminutions: reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	1 732 740	425 835	600 000	1 558 575
Provisions pour Dépréciations	2 795 933	550 464	335 477	3 010 919
TOTAL GENERAL	4 528 673	976 299	935 477	4 569 494

Augmentations	Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations		
		Exploitation	Financier	Exceptionnel
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	425 835	425 835		
Provisions pour Dépréciations	550 464	534 666		15 798
TOTAL GENERAL	976 299	960 501		15 798

Diminutions	Reprises de l'exercice	Ventilation des reprises		
		Exploitation	Financier	Exceptionnel
Utilisées au cours de l'exercice				
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	600 000	600 000		
Provisions pour Dépréciations	335 477		335 477	
Non utilisées au cours de l'exercice				
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Dépréciations				
TOTAL GENERAL	935 477	600 000	335 477	

Etat des dépréciations

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	1 147 000	204 978		1 351 978
Immobilisations titres mis en équivalence				
Immobilisations titres de participations	183 503		10 473	173 030
Immobilisations financières	356 912		325 004	31 908
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	965 488	345 486		1 310 974
Autres provisions pour dépréciation	143 030			143 030
TOTAL GENERAL	2 795 933	550 464	335 477	3 010 919
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		960 501	600 000	
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>			335 477	
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>		15 798		
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>				

Etat des créances

Créances (a)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	1 187 642		1 187 642
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	23 239		23 239
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 180 771	3 180 771	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	1 200	1 200	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices	88 830	88 830	
Taxe sur la valeur ajoutée	1 195 864	1 195 864	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	27 278 254	27 278 254	
Groupe et associés (2)	72 532	72 532	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	1 683 186	1 555 400	127 786
Charges constatées d'avance	195 447	195 447	
TOTAL	34 906 965	33 568 298	1 338 667
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Etat des dettes

Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances	
			à plus d'1 an	à plus d'5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	5 025 000	25 000		5 000 000
Emprunts et dettes auprès des étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine	57 325 966	2 240 610	7 648 880	47 436 476
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	15 569 305	1 790 730	4 245 671	9 532 904
Fournisseurs et comptes rattachés	4 029 416	4 029 416		
Personnel et comptes rattachés	85 216	85 216		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	155 499	155 499		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	193 169	193 169		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	37 581	37 581		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)				
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	94 220	94 220		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	82 515 372	8 651 441	11 894 551	61 969 380
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	7 781 627			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	2 937 732			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	249 649 823
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	229 074
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	249 878 897
Variation du capital	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	249 878 897
Variations du capital	14 160 088
Variations des primes, réserves, report à nouveau	8 157 442
Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	3 658 459
Autres variations	
Variations en cours d'exercice	25 975 989
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	275 854 886
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	25 975 989
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	25 975 989

Produits à recevoir
(Article R123-189 du Code de Commerce)

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	106 659	253 395
Autres créances	15 457	3 521
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	112 696	116 117
TOTAL	234 812	373 032

Détail des produits à recevoir

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	106 659	253 395
418000 FACTURES A ETABLIR	106 659	253 395
Autres créances	15 457	3 521
409800 FOURN.- RRR A OBETNIR ET AUTRES AVOIRS NON ENCOR...		3 521
468700 DIVERS PROD. A RECEVOIR	15 457	
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	112 696	116 117
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	112 696	116 117
TOTAL	234 812	373 032

Charges à payer
(Article R123-189 du Code de Commerce)

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	25 000	25 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	299 288	324 659
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	126 740	34 789
Dettes fiscales et sociales	136 939	147 895
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	90 000	25 241
TOTAL	677 966	557 584

Détail des charges à payer

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	25 000	25 000
168830 INT.COUR./AUTR.EMPR.OBLIG	25 000	25 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	299 288	324 659
168840 INT COURUS NON ECHUS	299 288	324 659
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	126 740	34 789
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	126 740	34 789
Dettes fiscales et sociales	136 939	147 895
428200 CONGES A PAYER	75 091	79 731
428201 PROVISION RTT	3 173	
428202 PROVISION FORFAIT JOURS	1 686	
428300 COMPTE EPARGNE TEMPS	3 979	
428600 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER		6 800
438200 ORG.SOC. CH./CONGES	47 522	51 126
438600 AUTR.CHARG.SOCIAL.A PAYER	5 488	10 237
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	90 000	25 241
419800 AVOIR A ETABLIR	90 000	25 241
TOTAL	677 966	557 584

Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Produits d'exploitation		
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL		

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2016	31/12/2015
Charges d'exploitation	195 447	60 508
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	195 447	60 508

Détail du résultat exceptionnel

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
Cessions d'immobilisations	295 049	217 793
Subventions d'investissement		3 640 237
Divers	185 970	
Provisions	15 798	
TOTAL	496 817	3 858 030

COMMENTAIRES