

# Rapport d'activité 2017

SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME



habitat et humanisme





*Ce rapport présente de façon synthétique et illustrée les principales données relatives à l'activité de la Foncière d'Habitat et Humanisme en 2017, ainsi que les chiffres clés comptables et financiers.*

*En 2017, la production de nouvelles opérations est restée soutenue, avec l'approbation par le Comité d'engagement et le Comité de Faisabilité Restreint de 97 projets représentant 365 logements, dont, 41% en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), confirmant ainsi la mise en œuvre de la politique de la Fédération H&H et de la Foncière de développer ce mode de production de logements.*

*Les réceptions de nouveaux logements se sont élevées en 2017 à 298 logements, contre 256 en 2016, en hausse de 16%.*

*La réorganisation du service de la maîtrise d'ouvrage engagée en 2016 a été poursuivie avec comme objectifs de l'adapter à l'objectif de production de 400 à 500 logements par an, d'en améliorer l'efficacité, et de garantir la qualité des logements produits. En 2017 ont été notamment révisées et simplifiées les procédures de décision des opérations immobilières, les équipes chargées du montage des opérations ont été renforcées, et la maîtrise d'ouvrage a été déléguée aux associations du Rhône et d'Ile-de France.*

*En matière de gestion du patrimoine, 2017 a été marquée par une continuité des forts investissements du Plan Stratégique de Patrimoine : 3 000 K€ de travaux ont été engagés à ce titre. Cette campagne de travaux, portant aussi bien sur les parties communes que sur l'intérieur des logements, et dont une partie a porté sur la rénovation énergétique, a concerné une cinquantaine d'opérations.*

*La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 22 981 K€, avec, sur le premier semestre, la mise en œuvre de bons de souscriptions d'actions (BSA) pour un montant de 11 890 K€, et sur le deuxième semestre, une augmentation de capital en numéraire pour un montant de 11 091 K€. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées à 100%, comme les années précédentes, malgré l'incertitude créée au deuxième semestre par le projet de Loi de Finances, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.*

*La Fédération Habitat et Humanisme a apporté des actifs à la Foncière pour un montant total de 1,6M€, portant sur divers immeubles ainsi que sur des mécénats destinés à financer certaines opérations bien identifiées de la Foncière.*

*La situation financière de la Foncière reste très solide, avec une augmentation de ses capitaux propres en 2017 de 10%, une très bonne maîtrise de son endettement (rapport dette/capitaux propres inférieur à 30%, et un résultat après impôts de 142 K€).*

*Cette forte activité et ces bons résultats sont le fruit de l'activité des salariés et bénévoles de la Fédération et des associations locales, ainsi que de l'intervention des financeurs publics ou privés. Qu'ils en soient tous remerciés.*



Les co-gérants de la Foncière :

**Philippe Forgues**

**Patrice Raulin**



*Notre Mouvement n'existe que fort de votre confiance, celle-là même qui vous conduit à investir dans nos foncières pour nous permettre de construire, non pour abriter, mais pour offrir des conditions de vie inattendues qui transforment les regards.*

*Vous ne jugez pas la cause des difficultés de ceux qui sombrent, mais vous portez une légitime vigilance à l'efficacité de nos actions. Il nous appartient de vous rendre compte.*

*L'épargne a été largement soutenue ces dernières années avec le levier de l'impôt, notamment l'ISF. Seul le Madelin demeure ; il sera renforcé. Cette forme d'économie, si elle perd une béquille, ne sera pas pour autant paralysée. La solidarité, vous ne la recherchez pas pour l'avantage fiscal mais pour refuser les situations déshumanisantes qui font mal.*

*Nous nous sommes insurgés lorsque l'on entend parler de niche fiscale comme si l'investissement solidaire était un privilège. Si vous investissez dans nos foncières, c'est que foncièrement vous entendez changer la donne au prix d'un effort. Nous voulons le saluer.*

*Je voudrais vous partager plus qu'un dividende, une marque de reconnaissance de la part d'une famille aidée. Je vous laisse le soin d'apprécier à partir du récit ci-après.*

*Il y a 3 ans, il a été demandé à Habitat et Humanisme d'accompagner une jeune femme, Sevan, confrontée à bien des épreuves. Venue de loin, pour avoir quitté son pays ensanglanté par des barbares, il lui fallut connaître bien des ruptures. Elle est seule avec deux enfants.*

*Déjà désargentée quand elle arriva sur notre sol, les dettes se sont accumulées.*

*Nous l'avons aidée, plus exactement, votre concours nous a permis de la soutenir en lui remettant une somme de 8 000 € à rembourser si possible à "meilleure fortune". La Foncière s'est inquiétée de son logement.*

*Il y a quelques jours, Sevan me téléphona. Elle me dit vouloir me remettre le règlement du prêt. Touché par sa démarche, je lui précisai que ce remboursement ne devait pas la mettre en difficulté ; un échéancier pouvait être mis en place.*

*Le rendez-vous fut pris. Il s'est avéré un moment de bonheur.*

*Sevan s'est reconstruite. Avec des mots sobres, elle me dit combien ce concours lui a permis de retrouver l'estime d'elle-même. Ce prêt fut pour elle un "crédit d'avenir" et le logement un inespéré.*

*Elle comprit que bien des personnes étaient prêtes à comprendre et à aider ; elle sut alors qu'elle comptait, qu'elle avait du prix, celui-là même de la vie qui fait basculer les indifférences.*

*Je la quittai non sans émotion, habité par le bonheur que m'offraient sa richesse de cœur et sa volonté ; j'ai alors pensé à vous, conscient que, sans votre participation, rien n'eût été possible.*

*Ce bonheur, je voulais vous le partager ; vous en êtes les acteurs. Merci.*

**Bernard Devert**

Président d'Habitat et Humanisme



# SOMMAIRE

<b>LA SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME</b> .....	5
Faits marquants de l'année .....	5
<b>PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX D'INSERTION</b> .....	6 à 9
Nouveaux engagements .....	6
Réceptions .....	8
<b>PATRIMOINE AU 31/12/2017</b> .....	10 à 13
<b>L'INVESTISSEMENT SOLIDAIRE</b> .....	14
<b>PERSPECTIVES</b> .....	15
<b>CHIFFRES CLÉS</b> .....	16 à 17
<b>GOUVERNANCE</b> .....	18
<b>COMPTES ANNUELS 2017</b> .....	19 à 23
<b>ANNEXE DES COMPTES</b> .....	25 à 39



La Foncière est l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme pour l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté.

## L'entrepreneuriat et l'innovation sociale

Dès sa création, en 1986, la Foncière s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social, en basant son financement sur **l'investissement solidaire** et en développant des **projets novateurs** répondant aux évolutions de la précarité : pensions de famille, logements intergénérationnels, co-locations sociales...

## La mixité sociale

La Foncière favorise la mixité sociale dans les villes, en priviliégiant les logements diffus situés dans des "quartiers équilibrés" non marqués socialement.

## Loger et insérer

Les personnes logées par la Foncière bénéficient d'un **accompagnement de proximité** assuré par les équipes d'Habitat et Humanisme. Il vise le retour à l'estime de soi et à l'autonomie, et l'élaboration d'un nouveau projet de vie pour une insertion sociale durable.

## Un ancrage local fort

Contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme, à travers l'associé commandité FG2H, la Foncière collabore étroitement avec les 55 associations du Mouvement.

Les équipes locales qui prospectent, proposent et suivent les projets, sont composées en majorité de bénévoles, pour la plupart, anciens professionnels du bâtiment. Ils travaillent en liens étroits avec les chargés d'opérations de la Foncière.

## FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

### UNE ACTIVITÉ EN CROISSANCE

L'année 2017, dans le prolongement de l'année 2016, marque l'augmentation de l'activité de la Foncière, tant par le nombre de projets passés en Comité d'Engagement (97 opérations pour 365 logements), que par le nombre d'acquisitions effectuées (70 opérations pour 521 logements).

Cette croissance a notamment été rendue possible par une plus grande fluidité dans la gestion des opérations, due à la mise en place du Comité de Faisabilité restreint pour les opérations de moins de 2 logements, et également, par la délégation de maîtrise d'ouvrage à H&H Ile-de-France et H&H Rhône.

Par ailleurs, 2017 a vu une inflexion à la baisse de la part moyenne des fonds propres des opérations engagées.



### DÉPLOIEMENT DES HABITATS INTERGÉNÉRATIONNELS

En 2017, la Foncière a mis en service 7 nouvelles résidences intergénérationnelles, pour 119 logements correspondant à la phase de déploiement de ces habitats collectifs innovants, que le mouvement Habitat et Humanisme développe avec succès depuis une dizaine d'années.



## Nouveaux engagements

Les projets immobiliers initiés par les 55 associations locales du mouvement Habitat et Humanisme résultent des projets sociaux qu'elles ont elles-mêmes définis sur leurs territoires respectifs. Ils sont travaillés, depuis 2017, dans le cadre d'un **Comité de Faisabilité**, conjointement entre l'association et la Foncière, avant d'être soumis pour avis au **Comité d'Engagement**. Celui-ci est composé de membres extérieurs à la Foncière qui donnent un avis sur la cohérence de chaque projet immobilier avec les objectifs (sociaux, financiers) du Mouvement. Un avis positif préalable du Comité d'Engagement est nécessaire à tout investissement par la Foncière.

En 2017, le Comité d'Engagement a validé **97** opérations représentant **365 nouveaux logements** pour un investissement global de **50,5 M€**.

Par ailleurs, **15 dossiers en VEFA\*** ont été validés.

Ils représentent **148 logements** dont 5 opérations sont des programmes de plus de dix logements.

\*Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

### Un immeuble intergénérationnel en VEFA à Villefranche (Rhône)

À Villefranche-sur-Saône (Rhône), la Foncière d'H&H réalise un important projet intergénérationnel en VEFA. Le promoteur va détruire le bâtiment existant et construire un immeuble neuf de 5 étages, sur un terrain situé dans un quartier proche du centre-ville et très bien équipé.

#### Il comprendra :

- **43 logements T2/T3** (pour séniors) PLAI et PLUS
- **11 logements T3/T4** (pour des jeunes en colocation et/ou familles) PLAI
- **un jardin commun** en pied d'immeuble
- **des espaces communs collectifs** au RDC (salle collective, laverie, cuisine, espace co-working)
- **un local pour activité tertiaire** (cabinet médical ou micro-crèche)
- **un local pour une nouvelle antenne bénévole**
- **un parking enterré** (vingtaine de places)

Une nouvelle antenne de bénévoles va être développée sur place, pour animer le "vivre ensemble" et assurer l'accompagnement de proximité, en complément de l'accompagnement social professionnel.

FINANCEMENT	
Fonds propres	3,5 M€
Emprunts	3,1 M€
Subventions	0,7 M€
<b>Total</b>	<b>7,3 M€</b>

### Une résidence intergénérationnelle avec une micro-crèche à Saint-Etienne

La Foncière d'H&H a acquis à prix réduit, un immeuble de 18 logements dans un quartier tranquille, très bien desservi et équipé en commerces.

D'importants travaux sont prévus pour un réaménagement de l'ensemble et **la création de 16 logements** (3 T1 Bis + 7 T2 + 4 T3 + 2 T4), **une micro-crèche** au RDC avec terrasse extérieure, **les bureaux de l'association H&H Loire, une grande salle commune.**

Le projet est de créer une résidence intergénérationnelle, destinée à des seniors, familles et jeunes, tous isolés et à faibles ressources, avec une durée d'occupation des logements variable :

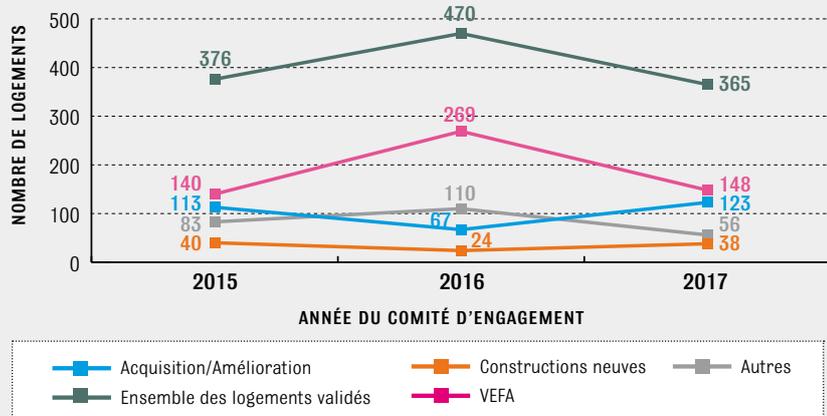
- une durée temporaire pour des jeunes en insertion professionnelle (un court terme limité de 12 à 18 mois) et des personnes seules avec enfants (un moyen terme de 18 à 36 mois),
- une durabilité d'habitat pour des personnes âgées ou affectées de handicap (tant que l'état de santé et l'autonomie permettent le maintien à domicile).

La micro-crèche accueillera en priorité les enfants des familles monoparentales logées sur place, mais également, des enfants du quartier, permettant une ouverture de l'immeuble dans son environnement.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,5 M€
Emprunts	0,8 M€
Subventions	0,5 M€
<b>Total</b>	<b>1,8 M€</b>



### ORIGINE ET MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS VALIDÉS EN COMITÉ D'ENGAGEMENT

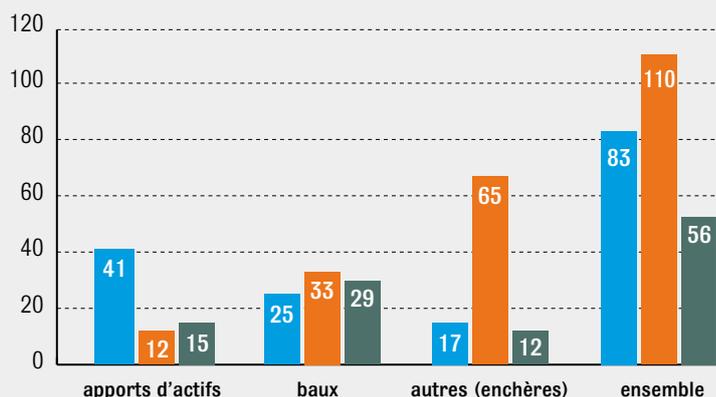


### Un niveau d'engagement à la hauteur de nos ambitions

Le nombre de projets immobiliers validés en comité d'Engagement est équivalent à nos objectifs de production. La production en VEFA en constitue une part importante et traduit la volonté de produire des logements de qualité plus rapidement et dans des conditions financières souvent plus avantageuses.

Une part non négligeable est aussi produite selon des modes de production atypiques (baux, enchères...). cf = graphique suivant.

### NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS EN MODES DE PRODUCTION ATYPIQUES



### Des modes de production de logement atypiques

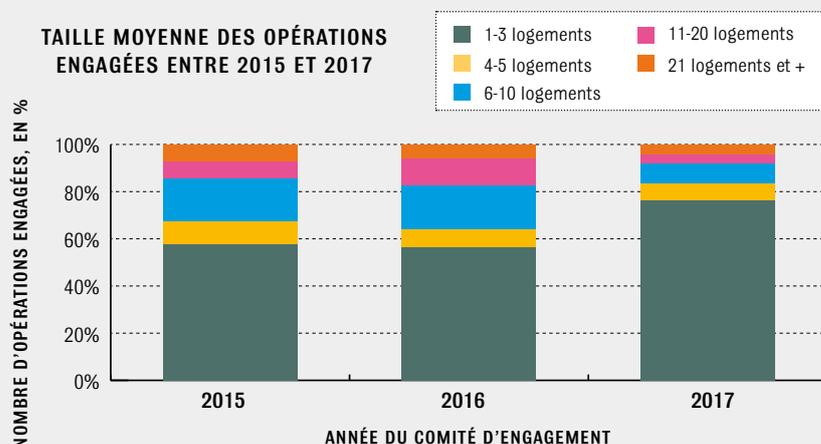
La Foncière produit des logements par des modes atypiques, lui permettant d'élargir sa capacité d'action et de réduire la part des fonds propres par opération. Ainsi, elle reçoit en apport d'actifs des logements reçus en legs ou donation par la Fédération H&H. Celle-ci, reconnue d'utilité publique reçoit régulièrement des biens en libéralités, les donateurs souhaitant que leurs logements aient une utilité sociale. La Foncière s'engage aussi dans des baux de longue durée (bail emphytéotique, bail à réhabilitation). D'autres opérations, comme les ventes aux enchères, permettent à la Foncière de diversifier ses acquisitions.

### Des opérations de petite taille, pour éviter les effets de concentration

La grande majorité des opérations engagées sur ces quatre dernières années est composée de projets de petite taille, ne dépassant pas 5 logements, pour 76 % d'entre elles en 2017. Tandis que la part des opérations de plus de 20 logements reste très minoritaire. Les opérations de plus de 10 logements correspondent à l'augmentation des projets "intergénérationnels" portés par les associations du Mouvement.

Cette relative stabilité de la taille des opérations engagées permet de conserver l'équilibre voulu entre logements individuels dans le diffus et mixité des publics.

### TAILLE MOYENNE DES OPÉRATIONS ENGAGÉES ENTRE 2015 ET 2017



## Réceptions

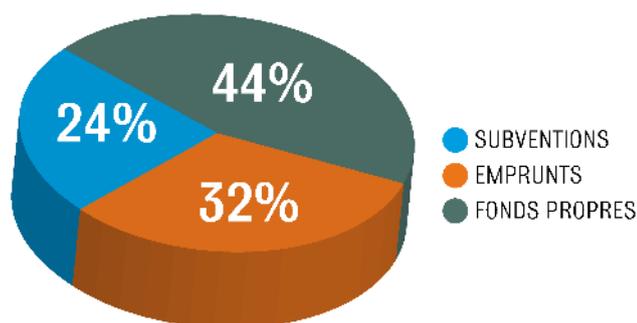
La Foncière a réceptionné **298 logements répartis en 57 opérations** sur l'exercice 2017.

**18 logements sont en pensions de famille et résidences sociales** (3 opérations), **119 sont en résidences intergénérationnelles** (7 opérations) et **161 sont des logements diffus**.

**64 logements ont été acquis en VEFA** (12 opérations), et **65 en bail à réhabilitation ou bail emphytéotique** (6 opérations).

Ces logements réceptionnés en 2017 représentent un prix de revient total de **32,2 M€** financé à hauteur de **44%** par des fonds propres, **32%** par des emprunts et **24%** par des subventions.

STRUCTURE DU FINANCEMENT  
DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE EN 2017



## La VEFA, un levier pour produire du logement en zone tendue

Depuis la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, certaines communes ont la possibilité de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) des secteurs dans lesquels, pour tout nouveau programme immobilier, un pourcentage de logements sociaux est imposé. Certaines collectivités font le choix de plafonner le prix de vente des logements ainsi produits.

Ainsi, à Paris, un logement vendu en VEFA à un bailleur social se vend à 2 750€/m<sup>2</sup>. Dans ce cadre, les promoteurs privés peuvent proposer à la Foncière d'acquérir des logements par le biais de la VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement). Il s'agit de la vente "sur plans" de logements neufs. Les programmes proposés sont en général bien situés, en centre-ville.



## La résidence intergénérationnelle Socco à Annecy

La Foncière d'H&H a construit une résidence neuve de 21 logements à Seynod, au sein d'un quartier résidentiel à la limite d'Annecy, en forte tension immobilière. Cette opération a fait l'objet d'un soutien financier de la famille Socco.

Ce bâtiment a le label Effinergie +, particulièrement performant en terme énergétique permettant ainsi une minimisation de la facture énergétique des habitants.

### Il comprend :

- 6 T1 bis de 25 m<sup>2</sup>,
- 8 T2 de 35 m<sup>2</sup>,
- 7 T2 de 45 m<sup>2</sup>,
- et des espaces collectifs : **cuisine collective, buanderie, local bricolage et un jardin partagé**, qui favorisent les rencontres et la convivialité, et permettent l'organisation d'activités communes.

Il accueille des publics aux fragilités diverses dans une dynamique positive de lien et d'entraide entre les générations, notamment des jeunes en rupture familiale, des mères seules avec enfants et des seniors fragilisés.

FINANCEMENT	
Fonds propres et mécénat	1,3 M€
Subventions	0,5 M€
Emprunts	0,4 M€
<b>Total</b>	<b>2,2 M€</b>



## La Petite Madeleine à Lyon

La Foncière d'H&H a entièrement réhabilité un immeuble appartenant à la Ville de Lyon, pour aménager une résidence intergénérationnelle : "la Petite Madeleine".

Composée de 34 logements, elle accueille **prioritairement un public de moins de trente ans** dans une logique non seulement d'insertion par le logement mais aussi d'accompagnement vers l'emploi : des étudiants, des jeunes actifs, seuls ou en couple, des femmes seules avec enfants, des jeunes adultes en situation de handicap, mais également des seniors volontaires, en recherche de lien social.

Une équipe de bénévoles et salariés est mobilisée pour assurer le suivi individuel des résidents et pour favoriser la dynamique collective du lieu.

FINANCEMENT	
Fonds propres et mécénat	0,8 M€
Subventions	1,3 M€
Emprunts	0,8 M€
<b>Total</b>	<b>2,9 M€</b>



## Un petit collectif de 7 logements en VEFA à Nice

La Foncière d'H&H a acquis en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) **7 logements au sein d'un programme neuf de 57 appartements**, à Nice, dans le cadre des obligations de mixité sociale imposées par le PLU aux promoteurs privés.

Les 2 studios, 3 T2 et 2 T3, conventionnés en PLAI, accueillent un public mixte en termes de générations et de situations : personnes seules, ménages avec enfants, notamment des mères célibataires, des couples de personnes âgées non dépendantes et des familles fragilisées.

Située dans un quartier Est de Nice, cette résidence est très proche de la Maison Relais de la Trinité. Dès lors, les studios pourront constituer des opportunités de parcours résidentiel vers un logement autonome pour certains résidents de la maison relais.

La gestion de l'ensemble immobilier est assurée en copropriété, sans distinction entre les logements libres et les logements sociaux. Une équipe de bénévoles est en charge de l'accompagnement des locataires.

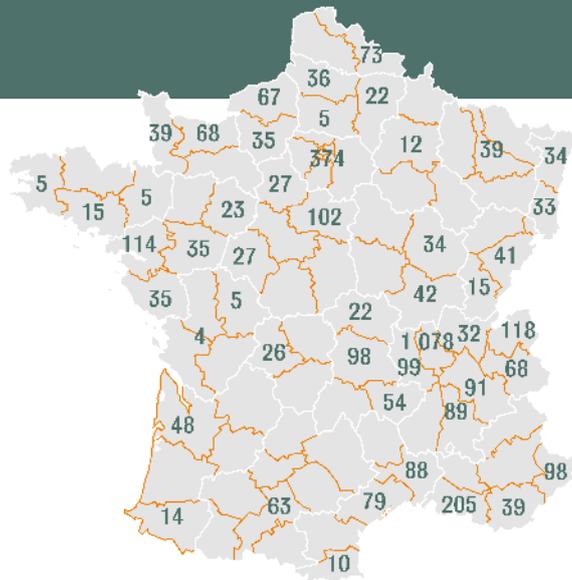
FINANCEMENT	
Fonds propres	0,3 M€
Prêts	0,3 M€
Subventions	0,3 M€
<b>Total</b>	<b>0,9 M€</b>

# PATRIMOINE AU 31/12/2017

**Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élevait au 31 décembre 2017 à 3 763 logements contre 3 465 au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 298 nouveaux logements.**

À ce chiffre de 3 763 logements, on doit ajouter les 1 203 logements acquis, en cours d'études ou de chantier au 31 décembre 2017. Le nombre de logements réceptionnés, augmenté du nombre de logements en cours de production s'élève à 4 966 logements.

La gestion des logements est confiée à des agences partenaires, dont la majorité sont des agences immobilières à vocation sociale (AIVS), les plus importantes appartenant au mouvement Habitat et Humanisme.



TYPE D'HABITAT	2016				2017			
	DIFFUS	COLLECTIF	URGENCE	ENSEMBLE	DIFFUS	COLLECTIF	URGENCE	ENSEMBLE
Logements réceptionnés au 31/12	1 953	1 431	81	3 465	2 114	1 568	81	3 763
Logements en cours	1 078	146	-	1 224	538	665	-	1 203
dont logements très sociaux*	2 568				2 759			
dont logements vacants (>3 mois)	87				45			
Loyers perçus (K€)	10 542				11 550			

\*PLAI ou équivalent

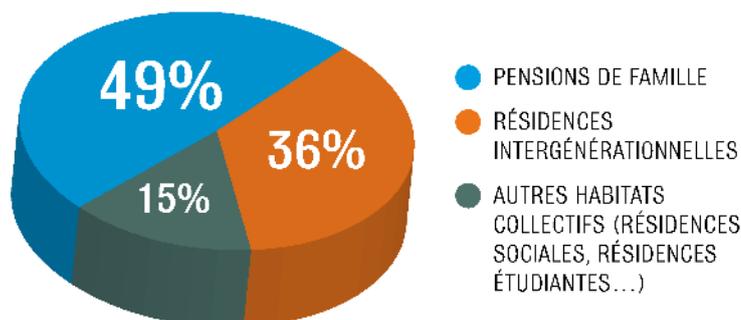
## Loyers

• Les loyers entre 2016 et 2017 évoluent de +9%, ce qui s'explique par la hausse de 9% de logements dans le parc de la Foncière ainsi que par la décision de la gérance de ne pas augmenter les loyers des logements diffus conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

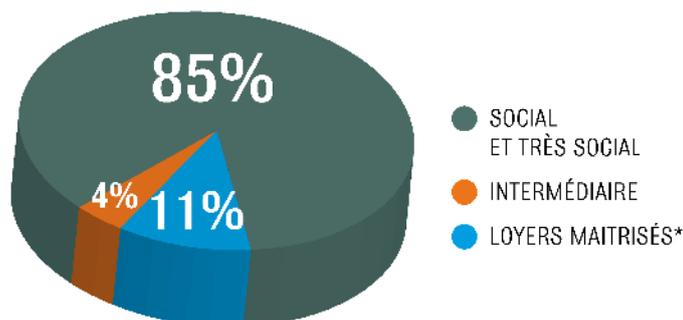
## Impayés et vacances

- Le coût net des impayés a représenté en 2017 au global 307 K€, soit 2,2% des loyers et charges quittancées sur la même période. Ce coût net global est en baisse par rapport à l'exercice précédent (-82 K€).
- Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élevait fin 2017 à 45 logements contre 87 fin 2016, ce qui représente 1% des logements réceptionnés et gérés. La majorité de cette vacance est due à des travaux de réfection et de rénovation des appartements.

### RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU COLLECTIF



### RÉPARTITION PAR TYPE DE CONVENTIONNEMENT



\* logements non conventionnés pour lesquels la Foncière applique des niveaux de loyers sociaux ou très sociaux.

## Plan Stratégique de Patrimoine

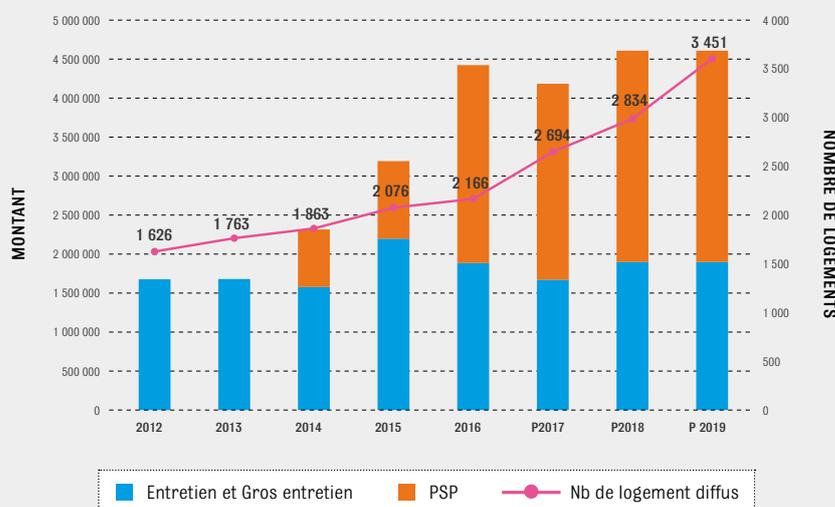
2017 a été marquée par une continuité des forts investissements du Plan Stratégique de Patrimoine, pour améliorer les performances énergétiques des logements et lutter ainsi contre la précarité énergétique mais aussi améliorer l'état du parc immobilier et subvenir aux besoins d'entretiens toujours plus importants.

**En 2017, 4 567 K€ de travaux ont été réalisés, dont 2 303 K€ dans le cadre du PSP (cf. graphique).**

Par ailleurs le montant des travaux engagés cette année dans le cadre du PSP s'élève à 2 946 K€ :

- 2 027 K€ au titre des réhabilitations lourdes, dont plus d'un tiers correspond à des travaux d'économie d'énergie,
- 919 K€ au titre des travaux de maintenance, dont 56% correspondent à des travaux d'économie d'énergie.

EVOLUTION DE LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE - LOGEMENTS DIFFUS



### Une résidence à Aubenas (Ardèche)

Il s'agit d'une résidence composée de 3 bâtiments mise en service en 2001. Elle comprend 13 logements, 3 locaux commerciaux et le local de l'association. Un audit énergétique a été réalisé en 2014, à la suite duquel, une réhabilitation lourde a été programmée, comprenant un important volet de travaux d'économie d'énergie : isolation des murs extérieurs, VMC, isolation des planchers et combles, chaudière à compensation... Ces travaux visent une réduction des dépenses de consommation liées au chauffage de l'ordre de 5 000€/ an. D'autres travaux de rénovation ont été également réalisés.

Le prix de revient global est de 435 000€, avec un financement en grande partie sur fonds propres et une subvention de CEE (Certificats d'économie d'énergie) de 20 k€.

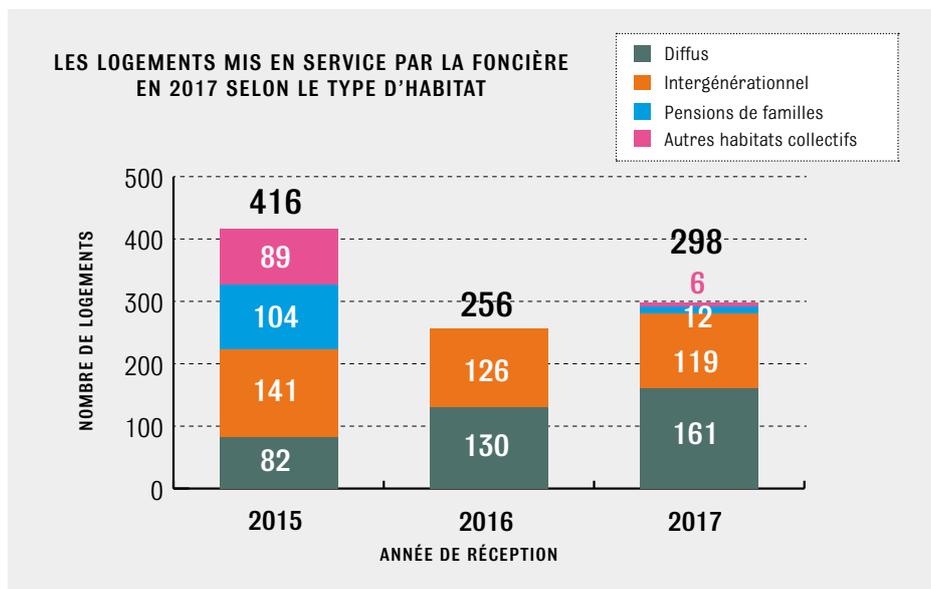


### Un ensemble de 10 logements et 2 maisons à Challans (Vendée)

Cet ensemble a été réalisé dans le cadre de la transformation d'une ancienne gendarmerie, en 2005. Un audit énergétique en 2014 a révélé d'importantes déperditions thermiques au niveau du bâti, par ailleurs, suite à des soucis d'occupation, certains logements ainsi que les parties communes ont été dégradés de manière anormale, notamment les équipements sanitaires.

Les travaux ont concerné l'isolation des façades, planchers et combles, la mise en place de VMC et chaudières à condensation, ainsi que des rénovations et remplacements : cage d'escalier, portes d'entrée, portails, sanitaires,...

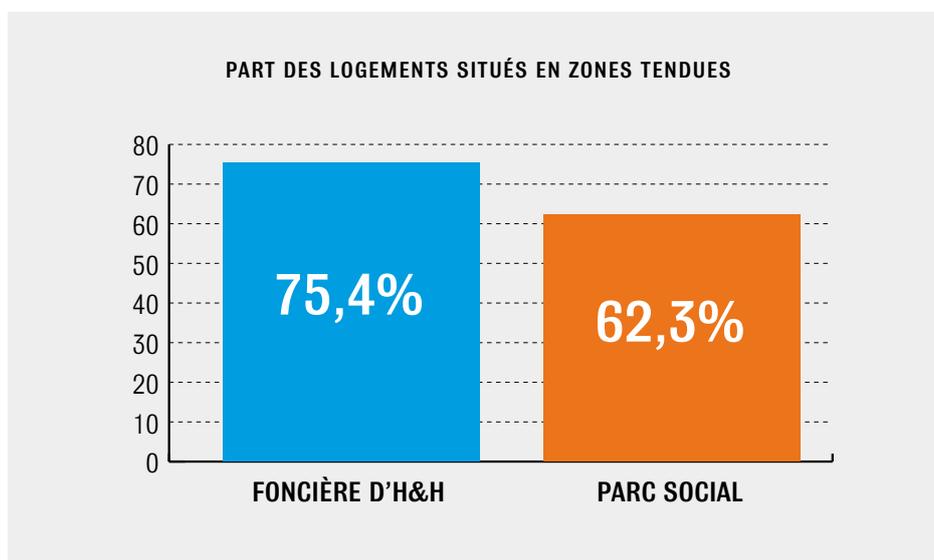
Le prix de revient global est de 475 000€, avec un financement en grande partie sur fonds propres, et une subvention de CEE (Certificats d'économie d'énergie) de 20 k€.



## Conserver l'équilibre entre logement individuel et habitat collectif

Au cours des trois dernières années, la part des habitats collectifs est conséquente dans la production de la Foncière, avec une année 2015 relativement exceptionnelle : 4 pensions de familles réceptionnées ainsi que la résidence intergénérationnelle Emmanuel Mounier (95 logements). Cette dynamique se poursuit cette année, avec 46 % des logements mis en service au sein d'habitats collectifs, en majorité, des résidences intergénérationnelles.

Pour autant, le nombre de logements individuels dans le "diffus", au sein de quartiers bien situés, continue de progresser, pour être légèrement majoritaire en 2017.



## La part du parc des logements situés en zones tendues

Les logements produits par la Foncière sont situés en très large majorité dans les zones tendues du territoire, où les prix de l'immobilier sont les plus forts, rendant les logements inaccessibles aux personnes à faibles revenus.

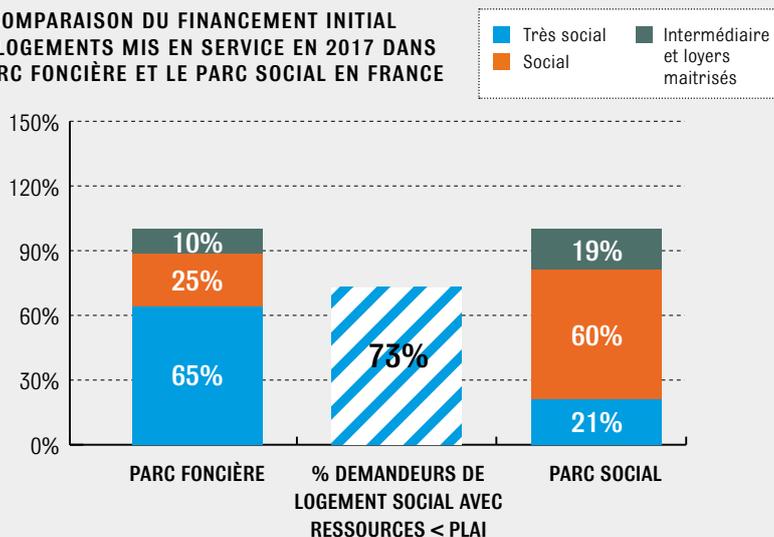
La proportion des logements du parc social (ensemble des logements produits par les bailleurs sociaux) situés en zone tendue est inférieure.

## Une offre de logements en adéquation avec les besoins des demandeurs

En 2017, 65% des logements mis en service par la Foncière ont été financés en très social (PLAI ou équivalent) soit trois fois plus que dans le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

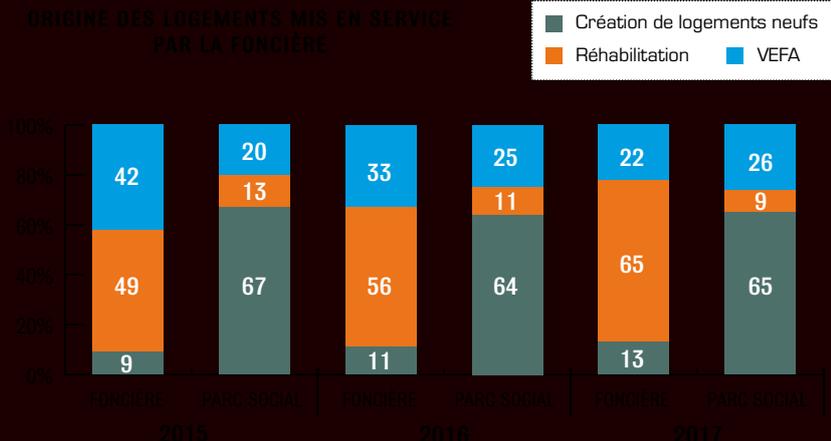
De fait, en 2017, 73 % des demandeurs de logements sociaux avaient des ressources inférieures aux "plafonds PLAI".

### COMPARAISON DU FINANCEMENT INITIAL DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE EN 2017 DANS LE PARC FONCIÈRE ET LE PARC SOCIAL EN FRANCE



Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et OPS 2014, SNE ; extraction des données le 01/07/2016, exploitation USH.

### ORIGINE DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE PAR LA FONCIÈRE



Source : SOeS, RPLS au 1<sup>er</sup> janvier 2015, au 1<sup>er</sup> janvier 2016 et au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

## Un mode de production atypique par rapport aux bailleurs sociaux

La répartition des logements mis en service par la Foncière selon leur mode de production est en miroir inversé par rapport à celle des bailleurs sociaux, ces derniers privilégiant les constructions neuves.

La production de la Foncière, fortement axée sur la réhabilitation de logements et bénéficiant pour cela du concours de l'ANAH, permet davantage d'optimiser la localisation des opérations (centre-ville, territoires en tension immobilière, etc.).

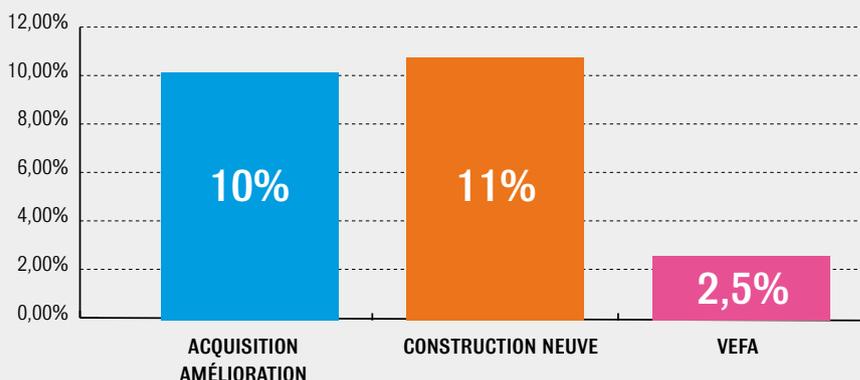
## Un prix de revient cohérent

En 2016, le coût de production moyen des bailleurs sociaux s'élevait à 2 225€/m<sup>2</sup>\*, contre 2 340€/m<sup>2</sup> pour la Foncière et 2 513€/m<sup>2</sup> en moyenne sur les 5 dernières années. Ce surcoût s'explique par la localisation majoritairement en zone tendue et la taille moyenne réduite des opérations de la Foncière.

Par ailleurs, les montants des honoraires hors travaux et acquisitions sont proches de ceux des bailleurs sociaux qui s'élèvent à 13,4% en moyenne, sur les opérations hors VEFA.

\*Source = CDC éclairage juin 2017.

### PART DES HONORAIRES SUR LE PRIX DE REVIENT TOTAL



# L'INVESTISSEMENT SOLIDAIRE

La Foncière fait appel à l'épargne des particuliers et des personnes morales pour développer ses ressources. Elle procède à des augmentations de capital visées par l'AMF auxquelles souscrivent des investisseurs soucieux de la valeur solidaire et sociale de leur placement.



La résidence intergénérationnelle de Jurançon

## Actionnariat

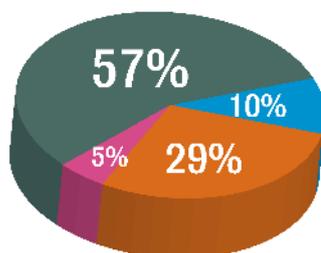
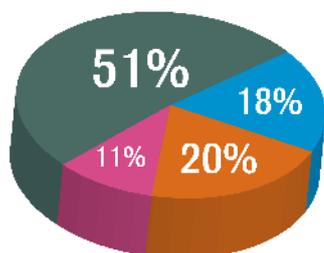
À fin 2017, la Foncière compte **7 564** actionnaires.

Les actionnaires personnes physiques et les Fonds Communs de Placement représentent plus de 85% de l'actionnariat de la Foncière. Ces deux catégories se sont renforcées sensiblement au cours des 5 dernières années au travers des augmentations de capital successives alors que la part de l'actionnariat du mouvement Habitat et Humanisme et des autres personnes morales recule.

### RÉPARTITION DU CAPITAL DE FHH

AU 31/12/2012

AU 31/12/2017



● PERSONNES PHYSIQUES  
● MOUVEMENT H&H

● AUTRES PERSONNES MORALES  
● FCP (FONDS COMMUNS DE PLACEMENT)

La Foncière, ayant le statut d'entreprise solidaire, bénéficie d'investissements réguliers des Fonds Communs de Placement (FCP éthiques et solidaires et FCPE solidaires pour l'épargne salariale). Les principales institutions financières détentrices de ces FCP sont BNP-Paribas, Natixis, Amundi, Humanis, LBPAM, Ecofi.

## Avantages fiscaux

La Foncière ayant le statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS), ses actionnaires bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre du dispositif Madelin : réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant de la souscription\*.

La réduction sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune (loi TEPA) a été supprimée dans le cadre de la loi de Finances 2018.

*\*dans la limite de la législation en vigueur.*

## Augmentations de capital au cours de l'année 2017

Au cours de l'année 2017, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital pour un montant global de **23 M€** - par BSA de janvier à mai 2017 : 11,9 M€ - en numéraire d'août à décembre 2017 : 11,1 M€. À ces montants, s'ajoute un apport d'actifs de 1,6 M€ réalisé au cours de l'année.

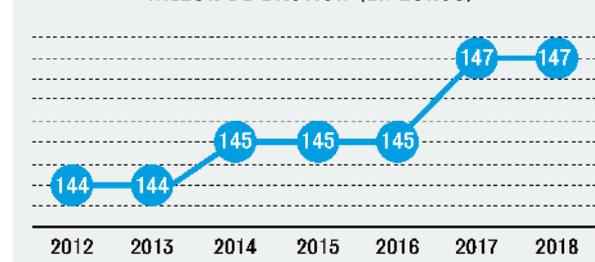
Les augmentations de capital ont été réalisées auprès de **1 657 actionnaires** (dont 395 nouveaux) ; à 79% par des personnes physiques et 21% par des Fonds Communs de Placement solidaires (majoritairement issus de l'épargne salariale).

## Actions

Les actions de la Foncière ne sont pas cotées, mais elles sont néanmoins cessibles. Habitat et Humanisme s'engage à exercer ses meilleurs efforts pour répondre à toute demande de cession. En 2017, les cessions d'actions ont concerné 1,7% du capital.

La valeur de l'action est fixée annuellement, elle est de **147€** au 01/07/2018.

### VALEUR DE L'ACTION (EN EUROS)



## Label

Les actions de la Foncière ont reçu le label Finansol, garantie de transparence, d'éthique et de solidarité dans l'utilisation et la gestion de l'épargne.



Pour plus d'informations sur le label : [www.finansol.org](http://www.finansol.org)

## Cycles de production

La phase de déploiement des résidences intergénérationnelles atteindra son pic d'ici 2019, avec la livraison programmée de 36 nouveaux projets. Parallèlement, l'Etat a décidé en 2017, un plan de relance des pensions de famille et prévoit le financement de 10 000 places en 5 ans.

Forte de son expérience, avec un parc de 39 pensions de famille en France, la Foncière entend participer de manière significative à cette nouvelle phase de production. Par ailleurs, le développement de logements individuels "en diffus" reste une ligne constante de la Foncière, conformément à son objectif de mixité sociale et urbaine sur les territoires.

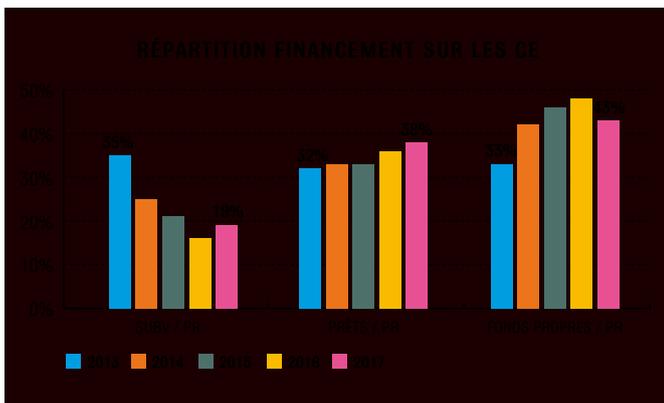
Ainsi la conjugaison de ces trois dynamiques (résidences intergénérationnelles, pensions de famille et logements en diffus) va amener la Foncière à poursuivre son effort de production sur les années à venir.

## Evolution de la structure de financement des opérations

Dans un contexte de baisse continue des subventions publiques qui se double, à partir de 2018, de la suppression de l'avantage fiscal ISF/PME, qui porte un coup au développement de l'actionnariat privé, la Foncière est conduite à faire évoluer son modèle économique.

Ainsi, alors qu'entre 2013 et 2016, la part des Fonds Propres dans le prix de revient des opérations a augmenté régulièrement jusqu'à atteindre 48%, celle des subventions est passée de 35% à 16%.

L'inflexion, initiée dès 2017, consiste à augmenter proportionnellement la part des emprunts, la Foncière étant jusqu'à présent, très en-deçà des moyennes pratiquées par la profession. Les taux et montants maximum des fonds propres, par logement et par zone ont été définis, pour se limiter à une moyenne de 35% environ sur le prix de revient.



## Plan Stratégique de Patrimoine

Un nouveau diagnostic sur l'ensemble du parc de la Foncière va être conduit par les équipes locales d'Habitat et Humanisme, notamment les bénévoles bricoleurs qui interviennent régulièrement dans les logements. L'objectif est de définir une politique stratégique d'entretien courant et d'identifier les biens sur lesquels d'importants travaux sont à prévoir. Il s'agira également d'identifier les logements trop inadaptés (localisation, isolation, ..) qu'il conviendra à terme, de vendre.

## Réforme de la gestion locative

Afin de fiabiliser et d'optimiser la gestion locative de ses logements, Habitat et Humanisme travaille à un nouveau modèle de pratique plus intégré. Il s'appuiera notamment sur le développement d'un nouvel outil commun de gestion, sur le développement de partenariat avec certaines AIVS ou AIS et sur l'internalisation des fonctions comptables et de Gestion Locative Adaptée, avec la décentralisation de salariés des AIVS du Mouvement.



La résidence intergénérationnelle "Le Messenger" à Angers

# CHIFFRES CLÉS À FIN 2017

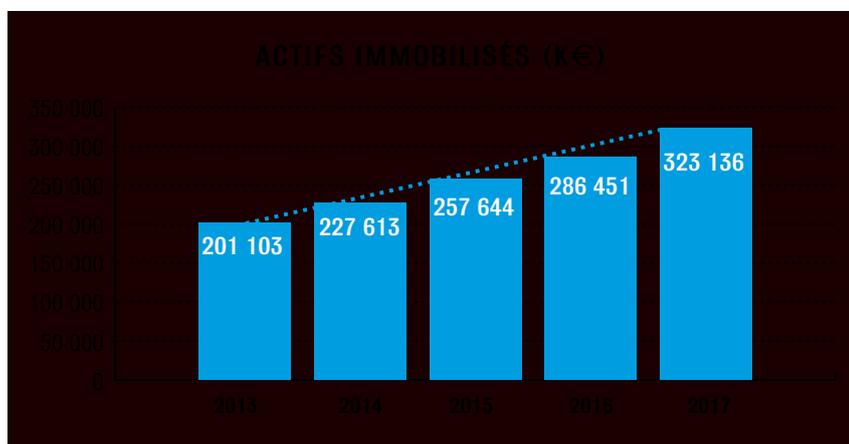
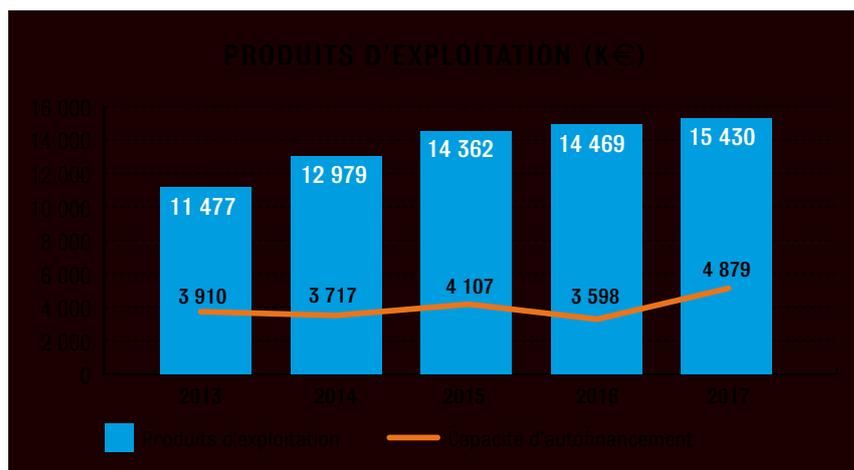
Capital social + Prime d'émission	197,4 M€
Fonds Propres	304,2 M€
Chiffre d'affaires	13,9 M€
Nombre d'actionnaires	7 564
Nombre de salariés	28



Pension de famille Achillée à Toulaud (Ardèche)

## Produits d'exploitation

La croissance des revenus est en ligne avec la croissance des recettes locatives du parc de logements. La Foncière a réceptionné 298 logements en 2017, le patrimoine mis en location s'élevant à 3 763 logements au 31/12/2017.

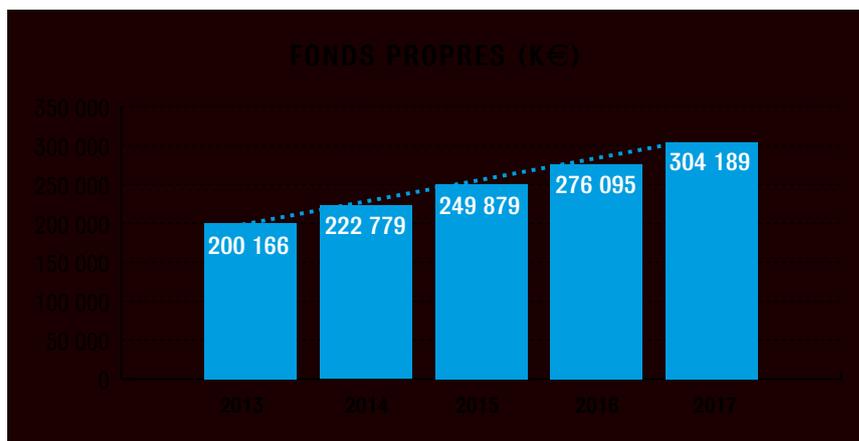


## Actifs immobilisés

L'évolution des actifs immobilisés reflète l'activité de construction et de réhabilitation du parc de logements. La Foncière a immobilisé 328 logements en 2017 pour un prix de revient de 36 100 K€. Ces investissements ont été financés à hauteur de 42,2% par des fonds propres, de 26,5% par des subventions et de 31,3% par des emprunts. Le montant des immobilisations en cours progresse de 9 062 K€ et correspond principalement aux logements en-cours de production dont le nombre s'élève à 1 203 à fin 2017.

## Fonds propres

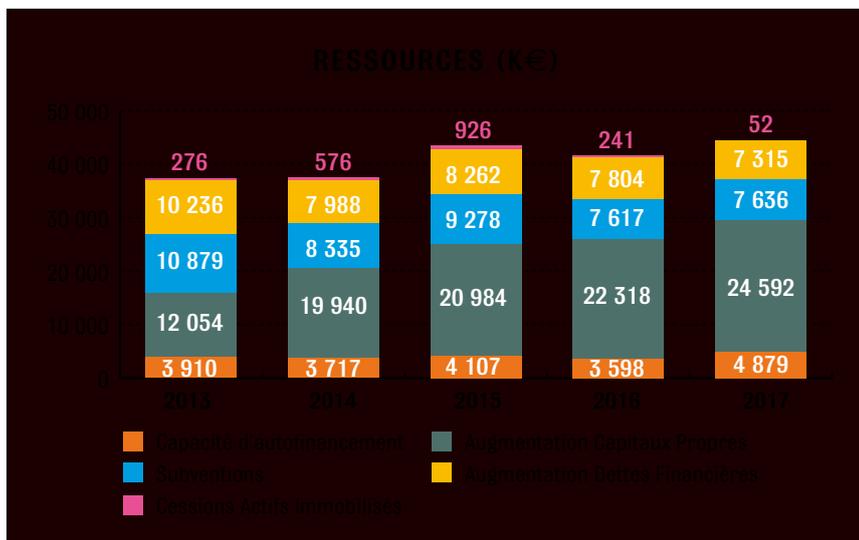
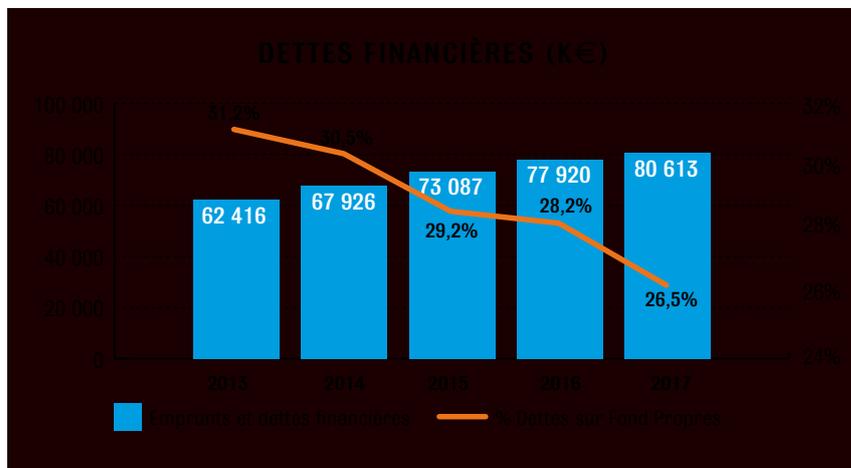
La croissance continue des fonds propres est alimentée principalement par les augmentations de capital et les subventions d'équipement. En 2017, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 22 981 K€. Le poste subventions d'équipement progresse de 3 359 K€.



## Dettes financières

L'endettement de la Foncière est constitué presque exclusivement de concours à long et moyen termes liés à ses activités de construction et de réhabilitation de logements.

Le montant des dettes financières progresse faiblement en 2017, la croissance des projets financés étant compensée par le remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt obligataire. La part de l'endettement se réduit à 26,5% par rapport au montant total des fonds propres.

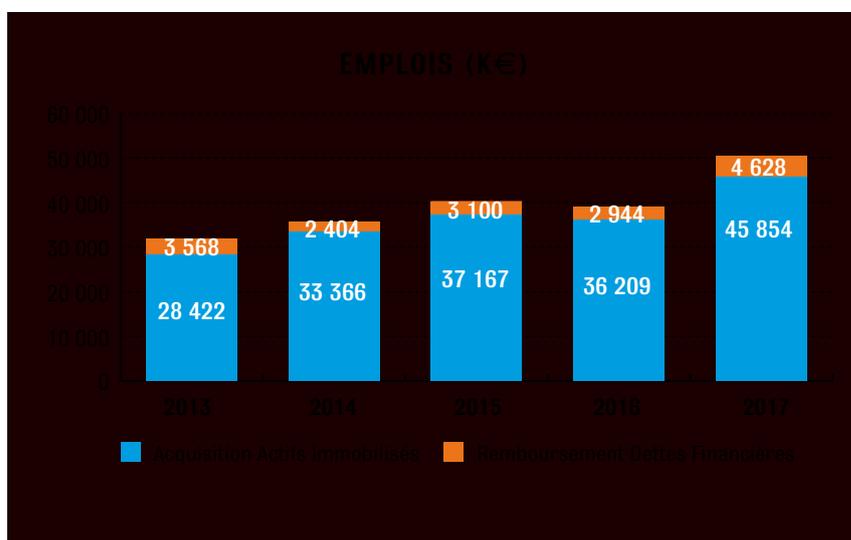


## Ressources

Les ressources s'élèvent à 44 474 K€ en 2017 et progressent de 2 896 K€ par rapport à 2016. Elles sont soutenues par la progression des augmentations de capital et la capacité d'autofinancement alors que les subventions d'équipement et l'endettement reculent légèrement.

## Emplois

Les emplois sont alloués pour l'essentiel à la production de nouveaux logements, mais également à la réhabilitation et à l'entretien du parc existant par l'intermédiaire du Plan Stratégique du Patrimoine. L'année 2017 est marquée par une croissance des réceptions de nouveaux logements et des productions en-cours avec un total d'emplois de 45 854 K€.



## Les organes de gouvernance de la Foncière, Société en Commandite par Actions, sont composés d'une gérance et d'un Conseil de Surveillance.

Le gérant commandité est la SARL "FG2H", dont le capital est détenu à plus de 99% par la Fédération Habitat et Humanisme.

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- **Patrice Raulin**, depuis 2012
- **Philippe Forgues**, depuis 2016

Les associés commanditaires sont représentés par un Conseil de Surveillance de 11 membres, présidé par *Monsieur Pierre Jamet* nommé lors de l'assemblée générale du 5 juin 2012 :

- **Mouvement d'Aide au Logement**, représenté par *Yves Caplain*
- **H&H Rhône**, représenté par *Christophe Perrin*
- **H&H Loire-Atlantique**, représenté par *Pierre Bodin*
- **H&H Doubs**, représenté par *Pierre Chavelet*
- **H&H Provence**, représenté par *Alain Cormerais*
- **H&H Isère**, représenté par *Philippe Robineau*
- **H&H Ile-de-France**, représenté par *André Sève*
- **Bernard de Korsak**
- **Frédéric Pascal**
- **Serge Blanc**

Divers comités spécialisés apportent aux gérants, les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour prendre leurs décisions : Comité d'Engagements, Comité de Lancement, Comité des Faisabilités, Comité de Stratégie Financière des investissements.

Par ailleurs, au sein du Mouvement H&H, le Comité des Risques et le Comité des Auditeurs interviennent également auprès de la Foncière.

Les comptes de la Foncière sont certifiés par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.



# Comptes annuels 2017

BILAN AU 31/12/2017



SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME

# Bilan actif

	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
<b>Actif Immobilisé</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	130 534	129 283	1 252	2 725
Fonds commercial	4 042 385	763 695	3 278 690	3 383 135
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	58 336 816		58 336 816	51 720 957
Constructions	262 973 477	64 079 909	198 893 568	178 096 267
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	308 145	240 195	67 951	34 739
Immobilisations en cours	60 113 375	38 558	60 074 817	51 022 429
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	917 790	217 442	700 348	732 255
Créances rattachées à des participations	1 179 080		1 179 080	1 187 642
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	582 759		582 759	250 144
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>388 607 601</b>	<b>65 471 714</b>	<b>323 135 887</b>	<b>286 450 898</b>
<b>Actif circulant</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
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				
<b>Créances</b>				
Clients et comptes rattachés	3 479 813	1 518 359	1 961 454	1 869 798
Autres	32 018 304	143 030	31 875 274	30 176 836
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres Titres	1 508 556	4 300	1 504 257	
<b>Instrument de Trésorerie</b>				
Disponibilités	34 770 837		34 770 837	41 476 310
Charges constatées d'avance	91 767		91 767	195 447
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>71 869 278</b>	<b>1 665 688</b>	<b>70 203 590</b>	<b>73 718 390</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler ( III )				
Primes de remboursement des obligations ( IV )				
Ecarts de conversion actif ( V )				
<b>TOTAL GENERAL ACTIF ( I à V )</b>	<b>460 476 879</b>	<b>67 137 402</b>	<b>393 339 477</b>	<b>360 169 289</b>

# Bilan passif

	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
	Net	Net
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital social ou individuel dont versé : 131 886 140	131 886 140	116 379 264
Prime d'émission, de fusion, d'apport	65 503 950	56 418 991
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	128 945	116 922
- Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	2 398 174	2 169 742
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	142 462	240 455
Subventions d'investissement	104 100 790	100 741 329
Provisions réglementées		
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>304 189 099</b>	<b>276 095 341</b>
<b>Autres fonds propres</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
<b>TOTAL ( I bis )</b>		
<b>Provisions pour risques et charges</b>		
Provisions pour risques	1 551 142	1 507 113
Provisions pour charges	36 520	51 462
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>1 587 662</b>	<b>1 558 575</b>
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires	3 524 930	5 025 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	62 055 582	57 325 966
Emprunts et dettes financières diverses	15 032 872	15 569 305
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 783 249	4 029 416
Dettes fiscales et sociales	1 000 899	471 465
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	165 185	94 220
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>87 562 716</b>	<b>82 515 372</b>
Ecarts de conversion passif ( IV )		
<b>TOTAL GENERAL PASSIF ( I à IV )</b>	<b>393 339 477</b>	<b>360 169 289</b>

# Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services	13 955 361		13 955 361	12 620 911
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>13 955 361</b>		<b>13 955 361</b>	<b>12 620 911</b>
Production : - Stockée				
- Immobilisée			1 294 973	940 052
Subventions d'exploitation reçues			5 000	31 553
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			85 166	701 228
Autres produits			89 443	175 387
<b>TOTAL I</b>			<b>15 429 943</b>	<b>14 469 132</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
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 approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			7 017 324	5 669 482
Impôts, taxes et versements assimilés			1 409 590	1 321 082
Salaires et traitements			1 081 817	1 140 870
Charges sociales			534 492	567 331
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations			7 741 447	6 880 122
- Dépréciations sur immobilisations			510 978	189 180
- Dépréciations sur actif circulant			207 385	345 486
- Provisions pour risques et charges			44 029	425 835
Autres charges			130 963	996 384
<b>TOTAL II</b>			<b>18 678 025</b>	<b>17 535 772</b>
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)</b>			<b>(3 248 083)</b>	<b>(3 066 640)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée <b>III</b>				
Perte supportée ou bénéfice transféré <b>IV</b>				
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participation (3)			3 192	32 715
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)			4 910	4 129
Autres intérêts et produits assimilés (3)			24 094	68 650
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				335 477
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			180 410	248 458
<b>TOTAL V</b>			<b>212 606</b>	<b>689 429</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			19 437	
Intérêts et charges assimilées (4)			718 903	743 547
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
<b>TOTAL VI</b>			<b>738 340</b>	<b>743 547</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V - VI)</b>			<b>(525 733)</b>	<b>(54 118)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)</b>			<b>(3 773 816)</b>	<b>(3 120 758)</b>

## Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	144 383	
Sur opérations en capital	4 002 486	3 858 030
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
<b>TOTAL VII</b>	<b>4 146 869</b>	<b>3 858 030</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion		185 970
Sur opérations en capital	220 831	295 049
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	9 760	15 798
<b>TOTAL VIII</b>	<b>230 590</b>	<b>496 817</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)</b>	<b>3 916 278</b>	<b>3 361 213</b>
Participations des salariés <b>IX</b>		
Impôts sur les bénéfices <b>X</b>		
<b>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</b>	<b>19 789 417</b>	<b>19 016 591</b>
<b>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</b>	<b>19 646 955</b>	<b>18 776 136</b>
<b>BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)</b>	<b>142 462</b>	<b>240 455</b>
<i>(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs</i>	88 385	
<i>(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs</i>		
<i>(3) Dont produits concernant les entités liées</i>	3 192	6 715
<i>(4) Dont intérêts concernant les entités liées</i>	24 930	25 000



# Annexe

ANNEXE AU BILAN ET AU COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2017  
DONT LE TOTAL DU BILAN AVANT RÉPARTITION EST DE 393 339 477 EUROS, PRÉSENTÉ SOUS FORME DE LISTE,  
ET DÉGAGEANT UN RÉSULTAT DE : 142 462 EUROS.

L'EXERCICE A UNE DURÉE DE 12 MOIS, RECOUVRANT LA PÉRIODE DU 01/01/2017 AU 31/12/2017.

LES NOTES OU TABLEAUX CI-APRÈS FONT PARTIE INTÉGRANTE DES COMPTES ANNUELS.

# 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 2016-07).

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.

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 2017, les provisions pour risques s'élèvent à 1 551 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 31/12/2017, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.

## Emprunts

### Emprunts obligataires

Le solde concerne, au 31/12/2017, deux emprunts souscrits en 2005 et 2006 auprès de H.H.Développement pour un montant global de 3 500 000 € remboursables in fine en 2030 et 2031.

Au cours de l'exercice, un emprunt s'élevant à 1 500 000 € souscrit en 2005 et remboursable in fine en 2030 a été remboursé de manière anticipée.

Les intérêts courus au 31/12/2017, calculés au taux de 0.5%, s'élèvent à 24 930 €. Ils sont payables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2018.

Le total des intérêts à acquitter au cours des exercices futurs s'élève à 350 070 €.

## 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 : 1.49%
- taux de turn over : faible.

L'engagement est comptabilisé pour 36 K€ au 31 décembre 2017.

## Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE)

Le crédit d'impôt compétitivité emploi correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2017 a été constaté au compte 444 - Etat - impôt sur les bénéfices pour un montant de 39 957 €. 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 ses investissements.

# Règles et méthodes comptables

## 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 32 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. Au 31 décembre 2017, les titres (799,90 €) demeurent provisionnés à 100%. Une récente évaluation de l'immeuble fait apparaître une valeur notablement supérieure à la valeur comptable. La survalueur qui en découle couvrant les pertes antérieures, aucune provision n'est constatée sur la créance rattachée à cette participation (727 K€).

### 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 31/12/2017, la provision sur les titres Burais Béthanie s'élève à 187 366 € (172 229 € au 31/12/2016).

## 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 brute 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.

## 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).

# Règles et méthodes comptables

> 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.

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

Eventuelle dépréciation complémentaire :

2 cas principaux :

- Le cas échéant, si la rentabilité écoulee 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. A ce titre, l'opération Les Clotasses a fait l'objet d'une dépréciation de 372 K€.

- 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 2017, pour un montant global de 1 462 K€ (contre 1 323 K€ en 2016). L'impact net sur l'exercice 2017 représente un complément de dotation de 139 K€.

# Règles et méthodes comptables

## 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 15 506 876 € assortis de primes d'émission de 8 972 750 € et d'une prime d'apport de 111 459 €.
- l'émission de 75 000 bons de souscriptions d'actions (BSA) au prix unitaire de 0.01 €, soit 750 €. Ces bons sont à exercer dans l'année 2018.

En 2016, la société Foncière Habitat et Humanisme avait émis 82 000 BSA. Ces bons ont été intégralement exercés en 2017.

## 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 2017 s'élève à 3 975 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 sur l'ensemble des titres qu'elle émet sans plafonnement.

- La DIRECCTE a octroyé l'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" (ESUS) à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 8 août 2017.

## Effectif **moyen**

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	13	
Agents de maîtrise & techniciens		
Employés	12	
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	

## 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	1 264 992	92.00000	116 379 264
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	168 553	92.00000	15 506 876
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)	1 433 545	92.00000	131 886 140

# Engagements financiers

## Engagements donnés

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Indemnités de départ en retraite	
Emprunts (intérêts restant à courir)	
Crédit-bail : - Mobilier - Immobilier	
Autres engagements	3 046 298
<b>TOTAL</b>	<b>3 046 298</b>

### Commentaire

Il s'agit des engagements donnés par la société pour assurer le remboursement des emprunts.

Le montant net restant dû au 31 décembre 2017 sur les emprunts pour lesquels une garantie hypothécaire a été donnée s'élève à 3 046 K€.

La Foncière H&H, propriétaire de participation dans les SCI Burais-Béthanie (au capital de 670 770 €) et Valmy-Tissot (au capital de 222 576 €), 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, garantit l'intégralité du passif social de cette société. La Foncière H.H prendra à sa charge, en leur lieu et place, les sommes qui seraient appelées auprès des autres associés.

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres de la SCI Burais-Béthanie s'élèvent à 481 K€.

L'actif total se monte à 1 403 K€, constitué principalement de la VNC du bâtiment et du terrain (1 367 K€). Le passif, hors fonds propres, est composé essentiellement des emprunts à long terme pour 877 K€.

## Engagements reçus

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Cf commentaire ci-dessous	56 004 651
<b>TOTAL</b>	<b>56 004 651</b>

### Commentaire

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 2017 des emprunts pour lesquels une garantie a été reçue s'élève à 56 005 K€.

## Liste des filiales et participations

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres	Divid. encaiss	Val. nette Titres	Cautions	Résultat
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
SCI Cour des Voraces	1 524 (543 821)	52.47	800		261 950 21 061
SCI Valimy Tissot	222 576 251 465	100.00	222 586 222 586		63 788 (6 084)
SCI Burais Béthanie	670 770 496 619	98.86	663 203 475 837		123 003 (9 418)

# Etat des immobilisations

Cadre A		Valeur brute en début d'exercice	Augmentations		
			Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements	
<b>Immobilisations incorporelles</b>					
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles		4 172 881		39	
<b>TOTAL</b>		<b>4 172 881</b>		<b>39</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		51 720 957		6 615 859	
Constructions sur sol propre		186 266 759		17 989 716	
Constructions sur sol d'autrui		47 963 553		11 147 605	
Inst. gales., agencts. et aménagt. const.		4 498			
Installations techniques, matériel et outillages ind.					
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers		224 403		26 411	
Mat. de transport				34 079	
Mat. de bureau et info., mobilier		33 331			
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours		51 051 227		44 377 029	
Avances et acomptes					
<b>TOTAL</b>		<b>337 264 728</b>		<b>80 190 699</b>	
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		2 122 202			
Autres titres immobilisés		250 144		332 615	
Prêts et autres immobilisations financières		23 239			
<b>TOTAL</b>		<b>2 395 584</b>		<b>332 615</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>343 833 193</b>		<b>80 523 353</b>	
Cadre B		Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalu. légale ou éval. par mise en équival.
		Virement	Cession		Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement					
Autres postes d'immobilisations incorporelles				4 172 920	
<b>TOTAL</b>				<b>4 172 920</b>	
Terrains				58 336 816	
Constructions sur sol propre		297 088		203 959 387	
Constructions sur sol d'autrui		101 566		59 009 592	
Inst. gales., agencts. et aménagt. const.				4 498	
Installations techniques, matériel et outillages ind.					
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers				250 814	
Mat. de transport		10 079		24 000	
Mat. de bureau et info., mobilier				33 331	
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours		35 314 881		60 113 375	
Avances et acomptes					
<b>TOTAL</b>		<b>35 723 614</b>		<b>381 731 813</b>	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		25 332		2 096 870	
Autres titres immobilisés				582 759	
Prêts et autres immobilisations financières				23 239	
<b>TOTAL</b>		<b>25 332</b>		<b>2 702 868</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>35 748 946</b>		<b>388 607 601</b>	

# 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
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	787 020	105 957		892 978
<b>TOTAL</b>	<b>787 020</b>	<b>105 957</b>		<b>892 978</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre	43 268 365	5 630 256	139 011	48 759 610
- Sur sol d'autrui	11 542 500	1 987 199	48 056	13 481 643
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	4 498			4 498
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers	202 191	14 652		216 843
Matériel de transport		732		732
Matériel de bureau et informatique, mobilier	20 805	1 815		22 620
Emballages récupérables et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>55 038 359</b>	<b>7 634 654</b>	<b>187 067</b>	<b>62 485 945</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>55 825 379</b>	<b>7 740 611</b>	<b>187 067</b>	<b>63 378 923</b>

# 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	1 558 575	44 029	14 942	1 587 662
Provisions pour Dépréciations	3 010 919	747 560		3 758 479
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>4 569 494</b>	<b>791 589</b>	<b>14 943</b>	<b>5 346 141</b>

Augmentations	Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations		
		Exploitation	Financier	Exceptionnel
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	44 029	44 029		
Provisions pour Dépréciations	747 560	718 363	19 437	9 760
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>791 589</b>	<b>762 392</b>	<b>19 437</b>	<b>9 760</b>

Diminutions	Reprises de l'exercice	Ventilation des reprises		
		Exploitation	Financier	Exceptionnel
<b>Utilisées au cours de l'exercice</b>				
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Dépréciations				
<b>Non utilisées au cours de l'exercice</b>				
Provisions Réglementées	14 943	14 943		
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Dépréciations				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>14 943</b>	<b>14 943</b>		

## 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
<b>Dépréciations</b>				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	1 351 978	520 738		1 872 716
Immobilisations titres mis en équivalence				
Immobilisations titres de participations	173 030	15 137		188 167
Immobilisations financières	31 908			31 908
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	1 310 974	207 385		1 518 359
Autres provisions pour dépréciation	143 030	4 300		147 330
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 010 919</b>	<b>747 560</b>		<b>3 758 479</b>
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		728 123		
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>		19 437		
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>				
<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
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	1 179 080		1 179 080
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	23 239		23 239
<b>De l'actif circulant</b>			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 479 813	3 479 813	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	13 386	13 386	
Impôts sur les bénéfices	71 514	71 514	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 967 026	2 967 026	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	26 796 270	26 796 270	
Groupe et associés (2)	422 656	422 656	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	1 747 453	1 492 834	254 619
Charges constatées d'avance	91 767	91 767	
<b>TOTAL</b>	<b>36 792 203</b>	<b>35 335 265</b>	<b>1 456 938</b>
(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)	3 524 930	24 930		3 500 000
Emprunts et dettes auprès des étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine	62 055 582	4 508 111	8 090 003	49 457 468
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	14 755 738	1 899 631	4 141 362	8 714 745
Fournisseurs et comptes rattachés	5 783 249	5 783 249		
Personnel et comptes rattachés	123 514	123 514		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	171 636	171 636		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	666 512	666 512		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	39 237	39 237		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	277 134	277 134		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	165 185	165 185		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>87 562 716</b>	<b>13 659 138</b>	<b>12 231 365</b>	<b>61 672 213</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 992 987			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 627 930			
(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	275 854 886
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	240 455
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>276 095 341</b>
Variation du capital	
Variation des autres postes	
<b>Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice</b>	
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs</b>	<b>276 095 341</b>
Variations du capital	15 506 876
Variations des primes, réserves, report à nouveau	9 084 959
Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	3 359 460
Autres variations	
<b>Variations en cours d'exercice</b>	<b>27 951 295</b>
<b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO</b>	<b>304 046 636</b>
<b>Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>27 951 295</b>
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
<b>Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure</b>	<b>27 951 295</b>

## 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
	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	138 528	106 659
Autres créances	33 227	15 457
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	65 202	112 696
<b>TOTAL</b>	<b>236 957</b>	<b>234 812</b>

## Détail des produits à recevoir

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Créances rattachées à des participations</b>		
<b>Autres titres immobilisés</b>		
<b>Prêts</b>		
<b>Autres immobilisations financières</b>		
<b>Créances clients et comptes rattachés</b>	<b>138 528</b>	<b>106 659</b>
418000 FACTURES A ETABLIR	138 528	106 659
<b>Autres créances</b>	<b>33 227</b>	<b>15 457</b>
409100 FOURNISSEURS DEBITEURS	32 000	
438710 CPAM à recevoir	1 227	
468700 DIVERS PROD. A RECEVOIR		15 457
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		
<b>Disponibilités</b>	<b>65 202</b>	<b>112 696</b>
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	65 202	112 696
<b>TOTAL</b>	<b>236 957</b>	<b>234 812</b>

## 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
	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	24 930	25 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	305 598	299 288
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 062	126 740
Dettes fiscales et sociales	196 064	136 939
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	82 792	90 000
<b>TOTAL</b>	<b>918 446</b>	<b>677 966</b>

## Détail des charges à payer

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>24 930</b>	<b>25 000</b>
168830 INT.COUR./AUTR.EMPR.OBLIG	24 930	25 000
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>305 598</b>	<b>299 288</b>
168840 INT COURUS NON ECHUS	305 598	299 288
<b>Emprunts et dettes financières diverses</b>		
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>309 062</b>	<b>126 740</b>
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	309 062	126 740
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>196 064</b>	<b>136 939</b>
428200 CONGES A PAYER	81 024	75 091
428201 PROVISION RTT	6 883	3 173
428202 PROVISION FORFAIT JOURS	2 494	1 686
428300 COMPTE EPARGNE TEMPS	6 539	3 979
428600 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER	26 574	
438200 ORG.SOC. CH./CONGES	50 989	47 522
438600 AUTR.CHARG.SOCIAL.A PAYER	20 789	5 488
448600 ETAT AUTRES CH. A PAYER	772	
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>		
<b>Autres dettes</b>	<b>82 792</b>	<b>90 000</b>
419100 CLIENTS DEBITEURS	55 000	
419800 AVOIR A ETABLIR	27 792	90 000
<b>TOTAL</b>	<b>918 446</b>	<b>677 966</b>

## Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation		
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>		

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'exploitation	91 767	195 447
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>TOTAL</b>	<b>91 767</b>	<b>195 447</b>

## Détail du résultat exceptionnel

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
CESSIONS IMMOBILISATIONS	220 831	27 000
SUBVENTIONS INVESTISSEMENT		3 975 486
PROVISIONS	9 760	
DIVERS		144 383
<b>TOTAL</b>	<b>230 591</b>	<b>4 146 869</b>

# Habitat et Humanisme, bâisseur de liens

Depuis plus de 30 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux.

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

- de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à un logement décent, adapté à leur situation et leurs ressources,
- de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans "des quartiers équilibrés",
- de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la recréation de liens et l'insertion sociale.

Créé à Lyon, par Bernard Devert, professionnel de l'immobilier, devenu prêtre, le Mouvement Habitat et Humanisme est composé d'une Fédération reconnue d'utilité publique rassemblant :

- 55 associations couvrant 80 départements,
- 1 association en Belgique,
- 2 sociétés foncières,
- 8 Agences Immobilières à Vocation Sociale,
- l'association La Pierre Angulaire qui gère un réseau d'établissements de retraite et de soins,
- le Mouvement d'Aide au Logement qui accompagne l'accession sociale à la propriété.

Le Mouvement a également créé la Fondation **Habitat et Humanisme - Institut de France** qui mène des programmes de recherche et finance des projets d'habitat innovant.

Il rassemble plus de 4 000 bénévoles et 1 500 salariés.



Habitat et Humanisme est agréé par le Comité de la Charte et à ce titre, est engagé en matière de transparence financière, de rigueur dans les modes de recherche de fonds et de contrôle interne.



## SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME

69, Chemin de Vassieux / 69647 Caluire et Cuire cedex

Tél. 04 72 27 42 51 / Fax. 04 78 23 82 53

epargne.solidaire@habitat-humanisme.org

[www.habitat-humanisme.org](http://www.habitat-humanisme.org)

Retrouvez-nous sur



habitat et humanisme

