



# **Foncière d'Habitat et Humanisme**

Exercice clos le 31 décembre 2015

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

ERNST & YOUNG et Autres



## Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2015

### 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 2015, 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.

## 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€ 170.004 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.

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

Lyon, le 29 avril 2016

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres



Nicolas Sabran

# Bilan Actif

Bilan Actif	Au 31/12/2015			Au 31/12/2014
	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	126 051	4 483	18 883
Fonds commercial	2 582 022	571 942	2 010 080	2 005 436
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	48 033 394		48 033 394	38 310 105
Constructions	219 604 578	49 605 192	169 999 386	147 804 492
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	262 729	219 816	42 913	62 020
Immobilisations en cours	35 688 112	13 000	35 675 112	36 854 693
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières</b>				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	949 804	212 778	737 026	1 405 495
Créances rattachées à des participations	1 196 037	325 004	871 033	879 262
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	249 975		249 975	249 476
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	23 453
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>308 720 423</b>	<b>51 076 416</b>	<b>257 644 007</b>	<b>227 613 315</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	2 788 201	965 488	1 822 713	1 343 572
Autres	32 108 578	143 030	31 965 548	31 046 840
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Valeurs mobilières de placement</b>				
Actions propres				
Autres Titres	270 457		270 457	274 355
<b>Instruments de Trésorerie</b>				
<b>Disponibilités</b>	39 103 207		39 103 207	36 750 375
<b>Charges constatées d'avance</b>	60 508		60 508	45 301
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>74 330 951</b>	<b>1 108 518</b>	<b>73 222 433</b>	<b>69 460 443</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler ( III )				
Primes de remboursement des obligations ( IV )				
Ecart de conversion actif ( V )				
<b>TOTAL GENERAL ACTIF ( I à V )</b>	<b>383 051 374</b>	<b>52 184 934</b>	<b>330 866 440</b>	<b>297 073 758</b>

# Bilan Passif

Bilan Passif	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
	Net	Net
<b>Capitaux Propres</b>		
Capital social ou individuel dont versé : 102 219 176	102 219 176	88 905 212
Prime d'émission, de fusion, d'apport	48 261 549	40 591 548
Ecarts de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	105 468	92 941
- Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	1 952 122	1 765 892
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)</b>	229 074	250 535
Subventions d'investissement	97 082 870	91 143 833
Provisions réglementées		
<b>TOTAL ( I )</b>	<b>249 878 897</b>	<b>222 778 599</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	1 732 740	901 800
Provisions pour charges		
<b>TOTAL ( II )</b>	<b>1 732 740</b>	<b>901 800</b>
<b>Emprunts et dettes</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires	5 025 000	5 025 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	51 597 514	45 623 992
Emprunts et dettes financières diverses	16 464 607	17 276 849
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 045 829	4 536 599
Dettes fiscales et sociales	1 091 027	819 809
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	30 827	111 109
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
<b>TOTAL ( III )</b>	<b>79 254 803</b>	<b>73 393 359</b>
Ecarts de conversion passif ( IV )		
<b>TOTAL GENERAL PASSIF ( I à IV )</b>	<b>330 866 440</b>	<b>297 073 758</b>

# Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2015 au 31/12/2015			Du 01/01/2014 Au 31/12/2014
	France	Exportation	Total	Total
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	11 741 181		11 741 181	10 822 973
<b>Chiffre d'affaires Net</b>	<b>11 741 181</b>		<b>11 741 181</b>	<b>10 822 973</b>
Production stockée				
Production immobilisée			1 174 067	983 346
Subventions d'exploitation reçues			200	8 535
Reprises sur amortis. et provisions, transferts de charges			1 416 101	1 082 314
Autres produits			87 448	82 211
<b>TOTAL ( I )</b>			<b>14 418 997</b>	<b>12 979 380</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 appro.)				
Autres achats et charges externes *			5 321 438	5 340 954
Impôts, taxes et versements assimilés			1 241 000	1 084 718
Salaires et traitements			1 007 813	890 522
Charges sociales			494 987	437 402
Dotations aux amortissements sur immobilisations			6 251 619	5 503 803
Dotations aux provisions sur immobilisations			1 134 000	1 208 844
Dotations aux provisions sur actif circulant			169 239	176 480
Dotations aux provisions pour risques et charges			830 940	90 818
Autres charges			25 559	269 022
<b>TOTAL ( II )</b>			<b>16 476 594</b>	<b>15 002 563</b>
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION ( I - II )</b>			<b>(2 057 597)</b>	<b>(2 023 183)</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée ( III )				
Perte supportée ou bénéfice transféré ( IV )				
<b>Produits financiers</b>				
Produits financiers de participation (3)			6 880	7 041
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)			6 146	5 528
Autres intérêts et produits assimilés (3)			154 844	206 543
Reprises sur provisions et transferts de charges				1 333
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			326 717	337 599
<b>TOTAL ( V )</b>			<b>494 586</b>	<b>558 043</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations financières aux amortissements et provisions			21 475	48 396
Intérêts et charges assimilées (4)			768 947	784 585
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières placements				
<b>TOTAL ( VI )</b>			<b>790 422</b>	<b>832 981</b>
<b>RESULTAT FINANCIER ( V - VI )</b>			<b>(295 835)</b>	<b>(274 938)</b>
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS ( I-II+III-IV+V-VI )</b>			<b>(2 353 432)</b>	<b>(2 298 121)</b>

## Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2015 Au 31/12/2015	Du 01/01/2014 Au 31/12/2014
<b>Produits Exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	14 221	17 499
Sur opérations en capital	3 585 954	3 477 220
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<b>TOTAL ( VII )</b>	<b>3 600 175</b>	<b>3 494 720</b>
<b>Charges Exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	668 852	1 397
Sur opérations en capital	181 922	599 139
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	106 456	210 779
<b>TOTAL ( VIII )</b>	<b>957 231</b>	<b>811 315</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL ( VII - VIII )</b>	<b>2 642 944</b>	<b>2 683 405</b>
Participations des salariés ( IX )		
Impôts sur les bénéfices ( X )	60 438	134 749
<b>TOTAL DES PRODUITS ( I + III + V + VII )</b>	<b>18 513 759</b>	<b>17 032 142</b>
<b>TOTAL DES CHARGES ( II + IV + VI + VIII + IX + X )</b>	<b>18 284 684</b>	<b>16 781 608</b>
<b>BENEFICE OU PERTE ( total des produits - total des charges)</b>	<b>229 074</b>	<b>250 535</b>
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	14 221	17 499
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	6 880	7 041
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	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 bases :

- 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.

## **Provisions pour risques**

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et 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 2015, les provisions pour risques s'élèvent à 1 733 K€ et concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état dont le cout 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 31/12/2015, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.



## **Emprunts**

### **Emprunts obligataires**

Deux emprunts obligataires d'un montant global de 3 500 000 €, remboursables in fine en 2030, ont été souscrits au cours de l'exercice 2005 auprès de H.H. Développement.

Au cours de l'exercice 2006, deux nouveaux emprunts d'un montant global de 2 900 000 €, remboursables in fine en 2031, ont été également souscrits auprès de H.H. développement.

Par convention du 6 août 2013, l'un de ces emprunts, s'élevant à 1 400 000 €, a été remboursé de manière anticipée.

Les intérêts courus au 31/12/2015, calculés au taux de 0.5 %, s'élèvent à 25 000 €. Ils sont payables à compter du 1er janvier 2016.

Le total des intérêts à acquitter au cours des exercices futurs s'élève à 400 000 €.

## **Autres informations**

### **Engagement de retraite**

Les engagements relatifs aux indemnités de départ en 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: 2,28 %
- taux de turn over : faible

L'engagement s'élève à 50 K € au 31 décembre 2015.

Il n'est pas comptabilisé.

**Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE)** Le CICE correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2015 a été constaté au compte 444 - Impôt sur les bénéfices pour un montant de 31 145 €. Le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649000 - produit d'impôt 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 44 K€.

Parmi cette somme, 24 K€ correspondent à des prestations entrant directement dans les diligences liées à la mission du Commissaire aux comptes.

## **Participations, 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, les pertes des derniers exercices sont essentiellement dues à des travaux de rénovation qui permettent de maintenir la valeur de l'actif immobilisé. Ainsi, il a été décidé de maintenir la provision existante au 31/12/2014, sans dotation complémentaire sur l'exercice 2015.

Au 31 décembre 2015, les titres (799,90 €) sont provisionnés à 100%. Concernant la créance rattachée, la provision s'élève à 325 004 €.

### **Participation dans la SCI Burais Béthanie**

Selon le même principe que pour la SCI Cour des Voraces, la participation dans la SCI Burais Béthanie est dépréciée de la quote-part du montant des pertes de cette SCI. La participation de la société Foncière Habitat et Humanisme s'élève à 98,86 %.

Au 31/12/2015, la provision cumulée sur les titres Burais Béthanie s'élève à 182 702 €.

## **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables.

Il s'agit de logiciels et de baux d'immeuble dont les principaux sont : rue Daubenton à Paris pour un montant de 457 347 €, Grasse pour 914 694 €, Cavennes pour 228 674 € et Tours pour 423 078 €. Ces derniers sont amortis sur la durée des baux, soit respectivement 70 ans, 50 ans, 47 ans et 21 ans.

A noter que les nouveaux baux acquis en 2015 pour 72 K€ sont amortis sur la durée des baux (15 à 48 ans).

Les autres baux emphytéotiques ou à réhabilitation sont immobilisés pour 1 €, et immédiatement amortis.

## **Immobilisations corporelles**

### **Terrains**

Les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou bien, 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 suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie 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 (ou 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.

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 a été comptabilisée au 31 décembre 2015 pour un montant global de 1 134 K€ (contre 1 208 K€ en 2013). L'impact net sur l'exercice 2015 représente une reprise de +74 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 provision pour 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 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 13 313 964 € assortis de primes d'émission de 7 208 000 € et d'une prime d'apport de 462 001 €.
- L'émission de 75 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0.01€, soit 750 €. Ces bons peuvent être exercés jusqu'au 31/05/2016.

En 2014, la société Foncière Habitat et Humanisme avait émis 63 000 BSA. Ces bons ont été intégralement exercés en 2015.

## 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. 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 2015 s'élève à 3 391 K€.

## **Faits caractéristiques**

### **Fusion Solidarité St Joseph**

Par traité de fusion du 25 juin 2015, FHH a absorbé la SC Solidarité St Joseph (SSJ) avec effet rétroactif au 1er janvier 2015.

La fusion a eu pour impact une réduction des réserves de 51 K€ correspondant à la différence entre la valeur des titres SSJ à l'actif (708 K€) et la situation nette comptable apportée (657 K€).

### **- Evaluation du patrimoine**

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

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles.

Une expertise a été réalisée en 2015.

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 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.

# Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	15	
Agents de maîtrise & techniciens		
Employés	10	
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	966 361	92.00000	88 905 212
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	144 717	92.00000	13 313 964
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)	1 111 078	92.00000	102 219 176

# 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	2 937 368
<b>TOTAL</b>	<b>2 937 368</b>

Il s'agit des engagements donnés par la société pour assurer le remboursement des emprunts.  
Le montant net restant dû au 31 décembre 2015 sur les emprunts pour lesquels une garantie hypothécaire a été donnée s'élève à 2 937 K€.

La Foncière, propriétaire de participation dans les SCI Burais-Béthanie (au capital de 670 770 €) et Valmy-Tissot (au capital de 222 575.57 €), 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, à titre de convention spécifique, garantisse l'intégralité du passif social de cette société. La Foncière Habitat et Humanisme prendra à sa charge, en leur lieu et place, les sommes qui seraient appelées auprès des autres associés.

Au 31 décembre 2015, les capitaux propres de la SCI Burais-Béthanie s'élèvent à 486 K€.

L'actif total se monte à 1 531 K€, constitué principalement de la VNC du bâtiment et du terrain (1 455 K€). Le passif, hors fonds propres, est composé essentiellement des emprunts à long terme pour 930 K€.

## ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Cf commentaires ci-dessous	47 714 797
<b>TOTAL</b>	<b>47 714 797</b>

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 2015 des emprunts pour lesquels une garantie a été reçue s'élève à 47 715 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
<b>FILIALES (plus de 50%)</b>					
SCI Cour des Voraces	1 524 (448 399)	52.47	800		282 497 (176 258)
SCI Valmy Tissot	222 576 250 564	100.00	222 576 222 576		65 493 7 593
SCI Burais Béthanie	670 770 486 024	98.86	663 203 480 501		133 419 (5 331)
<b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>					
<b>AUTRES TITRES</b>					

# 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		2 640 800		71 756	
<b>TOTAL</b>		<b>2 640 800</b>		<b>71 756</b>	
<b>Immobilisations corporelles</b>					
Terrains		38 310 105		9 731 041	
Constructions sur sol propre		154 919 579		21 909 786	
Constructions sur sol d'autrui		36 502 958		6 631 391	
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			
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours		36 863 693		35 396 290	
Avances et acomptes					
<b>TOTAL</b>		<b>266 863 561</b>		<b>73 668 508</b>	
<b>Immobilisations financières</b>					
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		2 801 065		61 126	
Autres titres immobilisés		249 476		499	
Prêts et autres immobilisations financières		23 453		3 199	
<b>TOTAL</b>		<b>3 073 994</b>		<b>64 824</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>272 578 355</b>		<b>73 805 088</b>	
Cadre B		Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalua. 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				2 712 556	
<b>TOTAL</b>				<b>2 712 556</b>	
Terrains		7 752		48 033 394	
Constructions sur sol propre		334 793		176 494 572	
Constructions sur sol d'autrui		28 841		43 105 508	
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	
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours		36 571 871		35 688 112	
Avances et acomptes					
<b>TOTAL</b>		<b>36 943 257</b>		<b>303 588 812</b>	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations		716 350		2 145 841	
Autres titres immobilisés				249 975	
Prêts et autres immobilisations financières		3 414		23 239	
<b>TOTAL</b>		<b>719 764</b>		<b>2 419 055</b>	
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>37 663 021</b>		<b>308 720 423</b>	

# Etat des amortissements

Cadre A				
SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'étab. et développement				
Autres postes d'immo. incorp.	616 481	81 512		697 993
<b>TOTAL</b>	<b>616 481</b>	<b>81 512</b>		<b>697 993</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	33 713 030	4 865 499	233 823	38 344 706
Constructions sur sol d'autrui	8 697 171	1 451 499	26 681	10 121 989
Ins. gales., agencts. et aménag. des constr.	4 498			4 498
Inst. techniques, mat. et outillage indust.				
Inst. gales., agenc. et aménagements divers	166 524	17 834		184 358
Matériel de transport	16 248			16 248
Mat. de bureau et informatique, mobilier	17 937	1 274		19 210
Emballages récup. et divers				
<b>TOTAL</b>	<b>42 615 408</b>	<b>6 336 106</b>	<b>260 505</b>	<b>48 691 008</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>43 231 889</b>	<b>6 417 618</b>	<b>260 504</b>	<b>49 389 001</b>

IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Ventil. mouvements provision amortissements dérogatoires						Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	DOTATIONS			REPRISES			
	Colonne 1 Différentiel de durée	Colonne 2 Mode dégressif	Colonne 3 Amort. fiscal exceptionnel	Colonne 4 Différentiel de durée	Colonne 5 Mode dégressif	Colonne 6 Amort. fiscal exceptionnel	
<b>Immobilisations incorporelles</b>							
Frais d'étab. et développement							
Autres postes d'immo. incorp.							
<b>TOTAL</b>							
<b>Immobilisations corporelles</b>							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gales., agencts. et aménag. des constr.							
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers.							
<b>TOTAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL</b>							
<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>		<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>			<b>TOTAL GENERAL NON VENTILE</b>		

Cadre C				
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début d'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	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	901 800	830 940		1 732 740
Provisions pour Dépréciations	2 688 786	1 346 591	1 239 445	2 795 933
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>3 590 586</b>	<b>2 177 531</b>	<b>1 239 445</b>	<b>4 528 673</b>

Augmentations	Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations		
		Exploitation	Financier	Exceptionnel
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	830 940	830 940		
Provisions pour Dépréciations	1 346 591	1 321 116	21 475	4 000
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 177 531</b>	<b>2 152 056</b>	<b>21 475</b>	<b>4 000</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				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Dépréciations	1 239 445	1 239 445		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1 239 445</b>	<b>1 239 445</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	1 216 844	1 138 000	1 207 844	1 147 000
Immobilisations titres mis en équivalence				
Immobilisations titres de participations	162 028	21 475		183 503
Immobilisations financières	354 279	2 633		356 912
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	827 849	169 239	31 600	965 488
Autres provisions pour dépréciation	127 786	15 244		143 030
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 688 786</b>	<b>1 346 591</b>	<b>1 239 445</b>	<b>2 795 933</b>
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		2 134 179	1 231 822	
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>		21 475		
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>		102 456		
<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	1 196 037		1 196 037
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	23 239		23 239
<b>De l'actif circulant</b>			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 788 201	2 788 201	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	66	66	
Impôts sur les bénéfices	99 615	99 615	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 164 380	2 164 380	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	28 542 488	28 542 488	
Groupe et associés (2)	83 784	83 784	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	1 218 246	1 090 460	127 786
Charges constatées d'avance	60 508	60 508	
<b>TOTAL</b>	<b>36 176 561</b>	<b>34 829 500</b>	<b>1 347 061</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)	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	51 597 514	1 732 709	6 973 943	42 890 862
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	16 464 607	2 069 137	4 282 156	10 113 314
Fournisseurs et comptes rattachés	5 045 829	5 045 829		
Personnel et comptes rattachés	87 819	87 819		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	166 925	166 925		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	813 026	813 026		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	23 257	23 257		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)				
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	30 827	30 827		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>TOTAL</b>	<b>79 254 803</b>	<b>9 994 528</b>	<b>11 256 099</b>	<b>58 004 176</b>
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	8 261 810			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	3 095 202			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

# Eléments relevant de plusieurs postes du bilan

## Entreprises liées avec lesquelles la société a un lien de participation

	Montant Entreprises liées	Montant Entreprises avec lesquelles la soc a un lien de participation
Capital souscrit non appelé		
Avances et acomptes sur immob incorporelles		
Avances et acomptes sur immob corporelles		
Participations		
Créances rattachées à des participations	1 196 037	
Autres titres immobilisés	949 804	
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances	83 784	
Capital souscrit et appelé non versé		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 025 000	
Emprunts et dettes financières divers		
Avances et acomptes sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		
Autres dettes		
Produits de participation		
Autres produits financiers		
Charges financières		

## COMMENTAIRES



# Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	222 528 064
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	250 535
<b>Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice</b>	<b>222 778 599</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>222 778 599</b>
Variations du capital	13 313 964
Variations des primes, réserves, report à nouveau	7 670 001
Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	5 939 037
Autres variations	(51 779)
<b>Variations en cours d'exercice</b>	<b>26 871 223</b>
<b>Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO</b>	<b>249 649 822</b>
<b>Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice</b>	<b>26 871 223</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>26 871 223</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
	31/12/2015	31/12/2014
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	253 395	32 768
Autres créances	3 521	3 630
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	116 117	313 999
<b>TOTAL</b>	<b>373 032</b>	<b>350 397</b>

## Détail des produits à recevoir

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
<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>253 395</b>	<b>32 768</b>
418000 FACTURES A ETABLIR	253 395	32 768
<b>Autres créances</b>	<b>3 521</b>	<b>3 630</b>
409800 Fournisseurs - RRR à obtenir et autres avoirs no...	3 521	
468700 DIVERS PROD. A RECEVOIR		3 630
<b>Valeurs mobilières de placement</b>		
<b>Disponibilités</b>	<b>116 117</b>	<b>313 999</b>
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	116 117	313 999
<b>TOTAL</b>	<b>373 032</b>	<b>350 397</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
	31/12/2015	31/12/2014
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	25 000	25 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	324 659	347 553
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	34 789	197 918
Dettes fiscales et sociales	147 895	157 440
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	25 241	105 523
<b>TOTAL</b>	<b>557 584</b>	<b>833 433</b>

## Détail des charges à payer

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
<b>Emprunts obligataires convertibles</b>		
<b>Autres emprunts obligataires</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
168830 INT.COUR./AUTR.EMPR.OBLIG	25 000	25 000
<b>Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>324 659</b>	<b>347 553</b>
168840 INT COURUS NON ECHUS	324 659	347 553
<b>Emprunts et dettes financières diverses</b>		
<b>Dettes fournisseurs et comptes rattachés</b>	<b>34 789</b>	<b>197 918</b>
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	34 789	197 918
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>147 895</b>	<b>157 440</b>
428200 CONGES A PAYER	79 731	77 326
428600 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER	6 800	1 000
438200 ORG.SOC. CH./CONGES	51 126	49 089
438600 AUTR.CHARG.SOCIAL.A PAYER	10 237	19 267
448600 ETAT AUTRES CH. A PAYER		10 758
<b>Dettes sur immobilisations et comptes rattachés</b>		
<b>Autres dettes</b>	<b>25 241</b>	<b>105 523</b>
419800 AVOIR A ETABLIR	25 241	91 302
468600 DEBIT.CRED.DIV.CHAR.		14 221
<b>TOTAL</b>	<b>557 584</b>	<b>833 433</b>

# Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
Produits d'exploitation		
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>		

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2015	31/12/2014
Charges d'exploitation	60 508	45 301
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
<b>TOTAL</b>	<b>60 508</b>	<b>45 301</b>

# Détail du résultat exceptionnel

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
Divers	668 852	14 221
Cessions d'immobilisations	181 922	195 000
Subvention d'investissements		3 390 954
Provisions	106 456	
<b>TOTAL</b>	<b>957 230</b>	<b>3 600 175</b>

## COMMENTAIRES

Les frais de gardiennage 2015 des bâtiments situés rue Galleron et Léon à Paris sont présentés en charges exceptionnelles pour un montant de 669 K€.