



Foncière d'Habitat et Humanisme
Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Foncière d'Habitat et Humanisme,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne le point exposé dans les notes « Principes Comptables » et « Engagements de départ à la retraite » de l'annexe qui exposent le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision relative aux indemnités de départs à la retraite.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

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

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 vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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



Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;



- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lyon, le 22 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N. Sabran', written in a cursive style.

Nicolas Sabran

Bilan Actif

Bilan Actif	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif Immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	130 534	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				
Immobilisations corporelles				
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				
Immobilisations financières				
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
TOTAL (I)	388 607 601	65 471 714	323 135 887	286 450 898
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3 479 813	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				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres	1 508 556	4 300	1 504 257	
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités	34 770 837		34 770 837	41 476 310
Charges constatées d'avance	91 767		91 767	195 447
TOTAL (II)	71 869 278	1 665 688	70 203 590	73 718 390
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Ecart de conversion actif (V)				
TOTAL GENERAL ACTIF (I à V)	460 476 879	67 137 402	393 339 477	360 169 289

Bilan Passif

Bilan Passif	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
	Net	Net
Capitaux Propres		
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		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	142 462	240 455
Subventions d'investissement	104 100 790	100 741 329
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	304 189 099	276 095 341
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I bis)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	1 551 142	1 507 113
Provisions pour charges	36 520	51 462
TOTAL (II)	1 587 662	1 558 575
Emprunts et dettes		
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		
TOTAL (III)	87 562 716	82 515 372
Ecarts de conversion passif (IV)		
TOTAL GENERAL PASSIF (I à IV)	393 339 477	360 169 289

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services	13 955 361		13 955 361	12 620 911
Chiffre d'affaires net	13 955 361		13 955 361	12 620 911
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
TOTAL I			15 429 943	14 469 132
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres 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
TOTAL II			18 678 025	17 535 772
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(3 248 083)	(3 066 640)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
III				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
IV				
Produits financiers				
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
TOTAL V			212 606	689 429
Charges financières				
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				
TOTAL VI			738 340	743 547
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(525 733)	(54 118)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			(3 773 816)	(3 120 758)

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	144 383	
Sur opérations en capital	4 002 486	3 858 030
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
TOTAL VII	4 146 869	3 858 030
Charges exceptionnelles		
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
TOTAL VIII	230 590	496 817
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	3 916 278	3 361 213
Participations des salariés	IX	
Impôts sur les bénéfices	X	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	19 789 417	19 016 591
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	19 646 955	18 776 136
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	142 462	240 455
<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

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 1er 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 2 017 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.

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 (727K€).

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).
 - 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 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. 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€.

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 renouvelé l'agrément "Entreprise Solidaire" de la Foncière d'Habitat Humanisme pour une durée de 5 ans à compter du 8 aout 2017.

Effectif moyen

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

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 DONNES :

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
TOTAL	3 046 298

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, garantisse l'intégralité du passif social de cette société. La Foncière H.H prendra à sa charge, en leurs lieu et place, les sommes qui seraient appelées auprès des autres associés.

Au 31 décembre 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 RECUS :

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

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 Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
SCI Cour des Voraces	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)
PARTICIPATION (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					

Etat des immobilisations

Cadre A		Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
			Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles		4 172 881		39
TOTAL		4 172 881		39
Immobilisations corporelles				
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				
TOTAL		337 264 728		80 190 699
Immobilisations financières				
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		
TOTAL		2 395 584		332 615
TOTAL GENERAL		343 833 193		80 523 353

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	
TOTAL			4 172 920	
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				
TOTAL		35 723 614	381 731 813	
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	
TOTAL		25 332	2 702 868	
TOTAL GENERAL		35 748 946	388 607 601	

Etat des amortissements

CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	787 020	105 957		892 978
TOTAL	787 020	105 957		892 978
Immobilisations corporelles				
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				
TOTAL	55 038 359	7 634 654	187 067	62 485 945
TOTAL GENERAL	55 825 379	7 740 611	187 067	63 378 923

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

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

Etat des provisions

Cadre Général	Provisions au début de l'exercice	Augmentations: dotations de l'exercice	Diminutions: reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	1 558 575	44 029	14 942	1 587 662
Provisions pour Dépréciations	3 010 919	747 560		3 758 479
TOTAL GENERAL	4 569 494	791 589	14 943	5 346 141

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
TOTAL GENERAL	791 589	762 392	19 437	9 760

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

Etat des dépréciations

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	1 351 978	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
TOTAL GENERAL	3 010 919	747 560		3 758 479
<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
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	1 179 080		1 179 080
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	23 239		23 239
De l'actif circulant			
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	
TOTAL	36 792 203	35 335 265	1 456 938
(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				
TOTAL	87 562 716	13 659 138	12 231 365	61 672 213
(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
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	276 095 341
Variation du capital	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	276 095 341
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	
Variations en cours d'exercice	27 951 295
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	304 046 636
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	27 951 295
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	27 951 295

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
TOTAL	236 957	234 812

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
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	138 528	106 659
418000 FACTURES A ETABLIR	138 528	106 659
Autres créances	33 227	15 457
409100 FOURNISSEURS DEBITEURS	32 000	
438710 CPAM à recevoir	1 227	
468700 DIVERS PROD. A RECEVOIR		15 457
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	65 202	112 696
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	65 202	112 696
TOTAL	236 957	234 812

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
TOTAL	918 446	677 966

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
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	24 930	25 000
168830 INT.COUR./AUTR.EMPR.OBLIG	24 930	25 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	305 598	299 288
168840 INT COURUS NON ECHUS	305 598	299 288
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 062	126 740
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	309 062	126 740
Dettes fiscales et sociales	196 064	136 939
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	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	82 792	90 000
419100 CLIENTS DEBITEURS	55 000	
419800 AVOIR A ETABLIR	27 792	90 000
TOTAL	918 446	677 966

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		
TOTAL		

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		
TOTAL	91 767	195 447

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
TOTAL	230 591	4 146 869

COMMENTAIRES