



# **Foncière d'Habitat et Humanisme**

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

ERNST & YOUNG et Autres



## Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2023

### 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 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

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

## Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

### ■ 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. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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



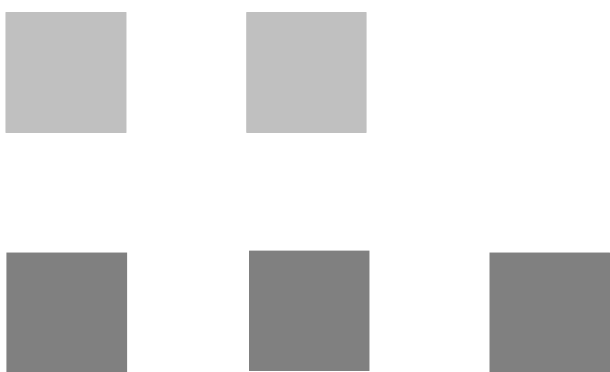
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lyon, le 26 avril 2024

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres

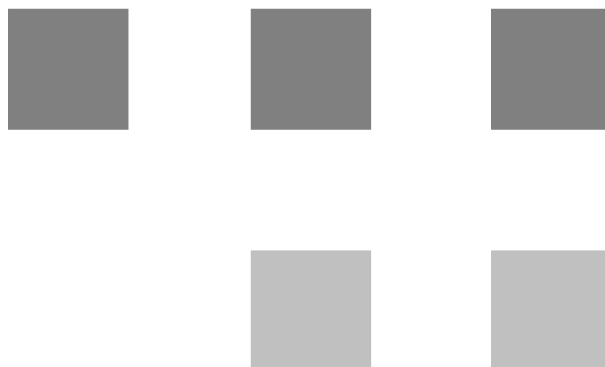
A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized, abstract shape.

Benjamin Malherbe



# Comptes Annuels

31/12/2023





# Bilan et compte de résultat



# SCA FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

## 1. PRESENTATION GENERALE

### 1.1 Présentation des comptes annuels

Les comptes de la Foncière Habitat Humanisme retracent son activité, ses résultats et sa situation patrimoniale au travers de sa mission d'intérêt général qui consiste en l'acquisition, la rénovation et la réhabilitation de logements qu'elle met en location au profit des associations du Mouvement Habitat et Humanisme afin de permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion.

La Foncière d'Habitat et Humanisme est une Société en Commandite par Actions dont l'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme. Elle est agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général).

Les comptes annuels comprennent :

- Le bilan qui synthétise la situation patrimoniale à la date de clôture,
- Le compte de résultat qui récapitule et regroupe les produits et les charges de l'exercice,
- Le tableau de flux financiers,
- L'annexe qui complète et commente l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

### 1.2 Changement de méthode comptable

Néant

## 2. ETATS FINANCIERS



# Bilan Actif

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	192 981	80 021	112 960	172 062
Fonds commercial	4 042 385	1 388 017	2 654 368	2 758 731
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>4 235 366</b>	<b>1 468 038</b>	<b>2 767 328</b>	<b>2 930 793</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	140 022 034		140 022 034	125 443 709
Constructions	466 735 636	121 189 219	345 546 417	318 819 212
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	583 508	310 990	272 518	1 090 527
Immobilisations en cours	50 302 025		50 302 025	60 716 022
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>657 643 204</b>	<b>121 500 210</b>	<b>536 142 994</b>	<b>506 069 470</b>
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 157 754	29 275	2 128 479	112 124
Créances rattachées à des participations				1 100 000
Autres titres immobilisés	589 019		589 019	589 019
Prêts				932 079
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>2 770 012</b>	<b>31 908</b>	<b>2 738 103</b>	<b>2 753 827</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>664 648 581</b>	<b>123 000 156</b>	<b>541 648 425</b>	<b>511 754 091</b>
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	6 576 015	1 715 615	4 860 399	3 078 434
Autres créances	38 926 058		38 926 058	37 228 105
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>45 502 073</b>	<b>1 715 615</b>	<b>43 786 457</b>	<b>40 306 539</b>
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	58 580 064	647 620	57 932 444	13 839 980
Disponibilités	15 417 553		15 417 553	56 130 488
Charges constatées d'avance	40 490		40 490	37 448
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>74 038 107</b>	<b>647 620</b>	<b>73 390 488</b>	<b>70 007 915</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>119 540 180</b>	<b>2 363 235</b>	<b>117 176 945</b>	<b>110 314 454</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>784 188 761</b>	<b>125 363 391</b>	<b>658 825 370</b>	<b>622 068 545</b>

# Bilan Passif

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 09/04/24

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 222 549 656	222 549 656	208 967 512
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	120 789 162	112 303 324
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	183 381	183 381
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 338 930	3 385 741
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	(375 658)	(1 046 811)
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>345 514 109</b>	<b>323 821 785</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	137 897 362	134 159 683
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>483 411 472</b>	<b>457 981 468</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	1 688 382	1 680 534
Provisions pour charges	215 381	210 785
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 903 763</b>	<b>1 891 319</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	155 236 127	142 107 666
Emprunts et dettes financières divers	11 913 986	13 186 110
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>167 150 113</b>	<b>155 293 776</b>
<b>AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS</b>		
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 275 963	5 442 262
Dettes fiscales et sociales	878 327	711 601
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 608	55 148
Autres dettes	1 186 124	692 970
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>6 360 022</b>	<b>6 901 982</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>173 510 135</b>	<b>162 195 758</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>658 825 370</b>	<b>622 068 545</b>

# Compte de Résultat (Première Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	24 624 852		24 624 852	22 170 765
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>24 624 852</b>		<b>24 624 852</b>	<b>22 170 765</b>
Production stockée			1 402 028	1 899 144
Production immobilisée			17 965	53 267
Subventions d'exploitation			389 283	708 434
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			5 141 263	4 057 219
Autres produits				
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>31 575 391</b>	<b>28 888 828</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises			36 742	18 994
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			13 382 594	11 665 097
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>13 419 336</b>	<b>11 684 092</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			2 539 872	2 113 416
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			1 717 249	1 129 188
Charges sociales			970 452	576 521
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>2 687 702</b>	<b>1 705 709</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			11 368 164	10 847 049
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				159 336
Dotations aux provisions pour risques et charges			4 596	54 600
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>11 372 760</b>	<b>11 060 985</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			498 652	430 407
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>30 518 323</b>	<b>26 994 608</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>1 057 069</b>	<b>1 894 220</b>

# Compte de Résultat (Seconde Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Edition du 09/04/24

Devise d'édition

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 057 069</b>	<b>1 894 220</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	54 529	200 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	3 784	2 101
Autres intérêts et produits assimilés	893 017	244 040
Reprises sur provisions et transferts de charges	945 522	164 178
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	25 100 226	2 418 342
	<b>26 997 078</b>	<b>3 028 660</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	647 620	945 522
Intérêts et charges assimilées	3 344 008	1 375 976
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	25 018 872	2 555 112
	<b>29 010 500</b>	<b>4 876 609</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(2 013 421)</b>	<b>(1 847 949)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>(956 352)</b>	<b>46 271</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	122 519	153
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 052 551	81 614
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>1 175 070</b>	<b>81 767</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 230	40 791
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	582 571	124 058
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	7 848	1 000 000
	<b>591 649</b>	<b>1 164 849</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>583 421</b>	<b>(1 083 082)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	2 726	10 000
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>59 747 540</b>	<b>31 999 255</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>60 123 197</b>	<b>33 046 066</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>(375 658)</b>	<b>(1 046 811)</b>

habitat et humanisme



# Annexe



### 3. ANNEXES

#### 3.1 Faits significatifs

##### 3.1.1 Activité

La Foncière a réalisé 310 mises en service sur 2023 et engagé 422 nouveaux logements. Cette plus faible activité explique le montant plus faible des honoraires de montage qui figure en produit dans le compte de résultat.

##### 3.1.2 Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 22,1 M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, un par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 20,5 M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour le reliquat.

##### 3.1.3 Fusion de la SCI des Voraces

La SCI des Voraces, détenue à 100% par la Foncière Habitat Humanisme, n'avait plus d'activité. Il a donc été décidé de la fusionner au 31/12/2023 dans les comptes de la foncière. Les impacts de cette opération se retrouvent principalement dans le bilan.

#### 3.2 Principes, règles et méthodes comptables

##### 3.2.1 Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions des articles R.123-195 et R.123-198 du Code de Commerce, du plan comptable général (PCG) et de l'application du règlement de l'ANC n°2014-03 mis à jour par le règlement 2016-07 du 4 novembre 2016.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base de continuité de l'exploitation, et de 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.

##### 3.2.2 Méthodes d'évaluation

###### 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.

###### 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 intègrent 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 (voir paragraphe suivant),
- 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.

#### Honoraires de montage

Les honoraires internes de montage sont évalués de la manière suivante :

Type d'opération	Opérations engagées Antérieurement au 1/1/2020	Opérations engagées À compter du 1/1/2020
Opérations d'acquisitions-améliorations et liées au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)	7,5% du cout des travaux HT	7,5% du cout des travaux HT
Opérations de constructions neuves	7,5% du cout des travaux HT	5,5% du prix de revient HT de l'opération
Opérations en VEFA	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de 1 à 4 logements : 4 500€/logement</li> <li>• de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4</li> <li>• de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10</li> <li>• plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20</li> </ul>	3,5% du prix d'acquisition HT
Montant minimal pour le premier logement	1 000€	7 000€
Montant minimal pour les logements supplémentaires	1 000€	3 000€

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

#### **Amortissements**

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation prévue :

Terrains	Non amortis
Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :	
Structure	Linéaire 50 ans (60 ans pour les constructions neuves),
Menuiseries extérieures	Linéaire 30 ans,
Chauffage	Linéaire 30 ans (18 ans pour le chauffage individuel),
Étanchéité	Linéaire 18 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 18 ans,
Electricité	Linéaire 30 ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 30 ans,
Ascenseurs	Linéaire 18 ans.

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

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

- 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.

- Si, dans le cadre de l'expertise annuelle du patrimoine immobilier, la valeur d'expertise d'un actif immobilier est significativement inférieure à sa valeur nette comptable, retraitée des subventions restant à rapporter au résultat.

### **Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence, excepté pour les titres vifs obligataires acquis dans le cadre d'opération de buy and hold où la valeur d'inventaire est égale à la valeur nominale du titre.

### **Créances**

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

### **Capitaux propres**

Le capital social et les primes d'émission, de fusion et d'apport varient en fonction des augmentations de capital et des apports effectués par la Fédération à la Foncière. Les autres réserves varient en fonction du résultat.

### **Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement comprennent toutes les subventions notifiées et notamment les subventions à recevoir qui figurent dans les autres créances.

Une décision de gestion a été prise en 2023. Il s'agit d'allouer de nouveau une quote-part de la subvention d'investissement à la partie terrain et d'appliquer la règle préconisée dans les instructions des organismes d'habilitation à loyer modéré et d'amortir la quote-part du terrain financé par une subvention de 10 ans.

### **Provisions 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 des risques 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.

### **Provisions pour engagements de départ en 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:

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 2.5 %
- Taux d'actualisation : 3.20 %
- Taux de turnover : faible

L'engagement est comptabilisé pour 94,3 k€ au 31 décembre 2023 contre 89.8 k€ en 2022.

### **Provisions pour gros entretien**

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.

### **Emprunts**

L'essentiel des emprunts est souscrit pour financer les acquisitions et les rénovations de logements sociaux. Ils sont principalement souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement à des taux préférentiels et sur des durées longues. La Foncière peut avoir recours à des financements bancaires dans le cadre de projets annexes au logement comme des surfaces commerciales ou le financement du Plan de Sauvegarde du Patrimoine (PSP). Ces financements



restent marginaux.

### Certificats d'Economie d'Energie

Dans le cadre de la production d'immobilisations éligibles au dispositif d'économie d'énergie, la Foncière bénéficie de droits à Certificat d'Economie d'Energie (CEE) qu'elle peut céder. N'ayant pas d'obligation en la matière, la Foncière comptabilise les CEE selon la modèle économique « Négoce ». Ainsi, les CEE sont analysés comme des fournitures de nature administrative dans des comptes de stocks. Lorsqu'ils sont cédés, le produit de cession est enregistré en résultat d'exploitation. La base amortissable des immobilisations concernées est diminuée du montant des CEE.

### 3.3 Notes explicatives sur le bilan

Ces notes complètent les tableaux obligatoires dans la plaquette.

#### 3.3.1 Immobilisations incorporelles

Valeur brute	31/12/2022	Acquisitions	Cessions/mises au rebut	31/12/2023
Concessions, brevets et droits similaires	192 981		-	192 981
Baux commerciaux	4 042 385	-	-	4 042 385
<b>Total valeur brute</b>	<b>4 235 366</b>	-	-	<b>4 235 366</b>

Amortissement	31/12/2022	Dotations	Reprises	31/12/2023
Concessions, brevets et droits similaires	20 918	59 103	-	80 021
Baux commerciaux	1 283 654	104 363	-	1 388 017
<b>Total amortissements</b>	<b>1 304 572</b>	<b>163 466</b>	-	<b>1 468 038</b>

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2023.

#### 3.3.2 Immobilisations corporelles

Valeur brute	31/12/2022	Acquisitions	Apport	Transferts Virts poste à poste	Cessions/mises au rebut	31/12/2023
Terrains	125 443 709		-	14 795 017	- 216 692	140 022 034
Constructions	429 127 255			38 261 801	- 653 419	466 735 636
Autres immobilisations corporelles	1 377 697	1 466		795 655		583 508
Immobilisations en cours	60 716 022	41 847 166		52 261 162		50 302 025
<b>Total valeur brute</b>	<b>616 664 683</b>	<b>41 848 632</b>	-	-	- 870 111	<b>657 643 204</b>

L'augmentation de 41 M€ entre 2022 et 2023 s'explique principalement par :

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +41,9 M€
- Des cessions pour un montant de -0,9.M€.

Amortissement	31/12/2022	Dotations	Cessions/mises au rebut	Reprises de provision/ immobilisations	31/12/2023
Terrains	-	-			-
Constructions	109 268 561	11 037 677	- 300 390		120 005 848
Autres immobilisations corporelles	287 170	23 820			310 990
<b>Total amortissement</b>	<b>109 555 731</b>	<b>11 061 497</b>	- 300 390	-	<b>120 316 838</b>
Provision pour dépréciation	1 039 782	143 589			1 183 371
<b>Tot amortiss et prov /immobilisations</b>	<b>110 595 513</b>	<b>11 205 086</b>	- 300 390	-	<b>121 500 209</b>

### 3.3.3 Immobilisations financières

Valeur brute	31/12/2022	Acquisitions	Fusion	Cessions/mises au rebut	31/12/2023
<b>total</b>	<b>1 241 400</b>	-	<b>916 355</b>	-	<b>2 157 755</b>
Sci Les voraces titres	103 449		- 103 449		-
SCI les Voaraces avances	1 100 000		- 1 100 000		-
Coop Garrigues	1 925				1 925
SAS UTOP	6 750				6 750
Parts FHH	-		2 119 804		2 119 804
Fonds asso RN H&H	29 276				29 276

Les variations de 2023 s'expliquent principalement par les effets de la fusion de la SCI des Voraces

Dénomination	Capitaux propres	Q.P. Détenue	Valeur nette des titres	Chiffre d'affaires	Résultat net
Coopérative Garrigue		Non significatif	1 925	23 444	- 187 925
Fonds associatif Régie Nouvelle HH		Non significatif	-	-	-
SAS UTOP	60 430	15,25%	6 750	-	- 7 772

### 3.3.4 Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2022	Nouvelles notifications	Subventions reçues	Subventions remboursées	31/12/2023
Sub. à recevoir Etat et Public 1	34 709 365	8 759 699	7 580 100	84 380	35 973 343
Subvention en attente d'affectation	- 386 105	254 492	32 742	-	- 164 355
<b>Total</b>	<b>34 323 260</b>	<b>9 014 191</b>	<b>7 612 842</b>	<b>84 380</b>	<b>35 808 988</b>

Le montant des subventions à recevoir au bilan correspond à la somme des notifications reçues des collectivités non encore encaissées sur les programmes immobiliers. L'importance du montant s'explique par le fait que ces notifications sont reçues avant le démarrage du projet alors que les subventions ne sont souvent versées qu'après la mise en service.

### 3.3.5 Etat des créances

Créances	Montant brut	Échéance à - d'un an	Échéance à + d'un an
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
<b>Total</b>	<b>23 239</b>	-	<b>23 239</b>
<b>De l'actif circulant</b>			
Créances clients	6 576 015	6 576 015	
Subventions à recevoir	35 973 344	10 792 003	25 181 340
Etat Impôts et Taxes	45 168	45 168	
TVA	1 321 891	1 321 891	
Groupe et associés	671 485	671 485	
Débiteurs divers	914 171	805 232	108 938
<b>Total</b>	<b>45 502 073</b>	<b>20 211 794</b>	<b>25 290 279</b>

### 3.3.6 Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	31/12/2022	31/12/2023
<b>Valeurs mobilières de placement (montant net)</b>	<b>13 839 980</b>	<b>57 932 444</b>
Comptes courants	30 904 327	6 384 923
Comptes à terme et livrets	25 226 160	9 032 630
<b>Disponibilités</b>	<b>56 130 488</b>	<b>15 417 553</b>
<b>Total</b>	<b>69 970 467</b>	<b>73 349 998</b>

La trésorerie est placée à sa très grande majorité sur des produits court terme comme les OPCVM monétaires.

### 3.3.7 Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2023 est la suivante :

Nombre de titres	31/12/2022	Aug. de capital	Apports, rachats	31/12/2023
Personnes physiques	1 260 683	132 720	-66 651	1 326 752
Mouvement Habitat Humanisme	118 728		19 399	138 127
Fonds Gest.d'Epargne salariale	786 795		60 956	847 751
Autres personnes morales	105 180	3 570	-2 362	106 388
<b>Total</b>	<b>2 271 386</b>	<b>136 290</b>	<b>11 342</b>	<b>2 419 018</b>
			Montant du capital (VN 92€)	<b>222 549 656</b>

Situation nette (hors résultat) en k€	31/12/2022	Appels publics	Apports	Affectation du résultat	31/12/2023
Capital social et prime d'émission	314 963	20 471	1 518		336 952
Primes de fusion et d'apports	6 307	0	80		6 387
Réserves	3 599			-1 048	2 551
<b>Total</b>	<b>324 869</b>	<b>20 471</b>	<b>1 598</b>	<b>-1 048</b>	<b>345 890</b>

### 3.3.8 Subventions d'investissements encaissées

Subventions d'investissements encaissées	31/12/2022	Nouvelles notifications	31/12/2023
Montant brut	186 368 378	8 759 699	195 128 077
Amortissement	- 52 208 695	- 5 022 020	- 57 230 715
<b>Montant net</b>	<b>134 159 683</b>	<b>3 737 679</b>	<b>137 897 362</b>

### 3.3.9 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2022	Augmentations dotations	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		31/12/2023
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour litiges	1 680 534	7 848	-	-	1 688 382
Provisions pour risques	-	-	-	-	-
Provisions pour pensions et obligations	89 751	4 596	-	-	94 347
Provisions pour impôts	121 034	-	-	-	121 034
<b>Total</b>	<b>1 891 319</b>	<b>12 444</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 903 763</b>

En 2023, les provisions pour risques et charges restant stables. Le litige immobilier provisionné à hauteur de 1M€ suit son cours judiciaire avec de meilleures perspectives pour la foncière.

**3.3.10 Emprunts**Variation des emprunts et dettes

<b>Dettes financières</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>Encaissements</b>	<b>Remboursements</b>	<b>31/12/2023</b>
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	142 107 666	18 290 428,00	5 161 966,49	155 236 127
Emprunts et dettes divers	13 186 110	46 886,02	1 319 010,45	11 913 986
<b>Total</b>	<b>155 293 776</b>	<b>18 337 314</b>	<b>6 480 977</b>	<b>167 150 113</b>

Détail par type d'endettement

<b>Dettes financières</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>	
Emprunts libres	10 469 429	9 917 182	
Emprunts PSP	3 006 330	2 344 279	Emprunts libres souscrits pour financer les travaux du PSP
Autres emprunts (CDC)	127 809 240	140 892 694	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Intérêts courus non échus	796 466	2 055 772	
Compte bancaire	26 200	26 200	
<b>Emprunts &amp; dettes auprès des établissements de crédits</b>	<b>142 107 666</b>	<b>155 236 127</b>	
Dépôts de garantie	826 219	843 339	
Emprunts 1%	10 092 075	9 055 570	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Emprunts CAF Carsat	893 246	841 666	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Comptes courants Mouvement	1 374 570	1 173 410	
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>13 186 110</b>	<b>11 913 986</b>	
<b>Total</b>	<b>155 293 776</b>	<b>167 150 113</b>	

Typologie endettement immobilier

Déduction faite des comptes-courant, des dépôts de garantie et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 161,6 M€. Ils font l'objet à 86% de garanties données par les collectivités, 8% sont hypothéqués et 6% ne font pas l'objet de garantie.

**3.3.11 Dettes**

<b>Dettes diverses</b>	<b>31/12/2023</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 295 571
Dettes relatives au personnel	524 902
Etat et autres collectivités	353 424
Autres dettes	1 186 124
<b>Total</b>	<b>6 360 022</b>

Ces dettes sont toutes à échéance de moins d'un an.

**3.4 Notes explicatives sur le compte de résultat**

L'analyse des loyers et charges est réalisée dans le rapport de gestion dans la rubrique « état du parc ». Les autres postes qui sont significatifs sont les suivants :

**3.4.1 Production immobilisée**

<b>Production immobilisée</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>
Honoraires de montage	1 899 144	1 402 028
<b>Total</b>	<b>1 899 144</b>	<b>1 402 028</b>

La baisse s'explique par un moins grand nombre d'opérations mises en service et par des abandons de projets engagés.

### 3.4.2 Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	31/12/2022	31/12/2023
Reprises sur dépréciation des immobilisations	67 046	-
Reprises sur PRC exploitation	269 016	-
Reprise sur dépréciation clients		123 538
Remboursements d'assurance	287 595	207 702
Remboursements divers	84 777	58 043
<b>Total</b>	<b>708 434</b>	<b>389 283</b>

Les principales reprises concernent la provision clients (passage en irrécouvrable) et les remboursements d'assurance.

A noter en 2022, la reprise de provisions sur des charges d'exploitation (notamment sur les diagnostics énergétiques du fait de la nouvelle législation sur les DPE) dont les couts se retrouvent dans les charges d'exploitation de l'année en 2022.

### 3.4.3 Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

Autres Achats et Charges Externes	31/12/2022	31/12/2023
Charges locatives et frais de gestion	5 836 733	7 239 172
Entretien - Réparations	2 848 408	3 506 966
Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)	915 394	795 725
Personnel détaché de la Fédération et intérim	732 219	131 779
Honoraires	474 162	597 705
Prestations informatiques	153 352	109 377
CEE	18 994	36 316
Assurances	270 918	442 803
Autres	413 911	559 492
<b>Total</b>	<b>11 664 092</b>	<b>13 419 336</b>

Les autres achats et charges externes augmentent de +1,8M€ principalement sur les postes « Charges locatives et frais de gestion », « Entretien – Réparations » et Assurances » sous l'effet de la progression de l'activité de la Foncière et de la hausse des couts liés à l'inflation et au surcout énergétique.

La partie récupérable de ces charges (fluides notamment) sera imputée sur les provisions pour charges (qui passent de 3843k€ à 5080k€) et régularisée sur 2024 lors du calcul des régularisations de charges.

### 3.4.4 Impôts et taxes

	31/12/2022	31/12/2023
<b>Impôts et taxes</b>	2 113 416	2 539 872

L'augmentation de ce poste est liée à la forte hausse subie des taxes foncières.

### 3.4.5 Dotations aux provisions

Dotations aux provisions	31/12/2022	31/12/2023
Dotations PRC exploitation	54 600	4 596
Dotations aux provisions pour dépréciation des clients	159 336	-
<b>Total</b>	<b>213 936</b>	<b>4 596</b>

En 2022, l'essentiel des dotations est constitué par la dotation à la provision pour dépréciation des créances locataires.

### 3.4.6 Autres charges d'exploitation

<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>
Créances irrécouvrables	70 861	224 031
Charges diverses de gestion courante	73 664	21 655
Pertes sur opérations abandonnées	285 881	252 966
<b>Total</b>	<b>430 407</b>	<b>498 652</b>

- En 2022, ce compte est principalement constitué par les pertes sur opérations abandonnées.
- En 2023, ce compte l'est par l'abandon de charges sur les opérations abandonnées (qui ne peuvent donc plus être immobilisées) et par le passage en irrécouvrable de créances clients provisionnés dans les comptes donc sans impact sur le résultat.

### 3.4.7 Résultat financier

<b>Résultat financier</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2023</b>
Produits financiers de participation	200 000	54 529
Autres intérêts et produits assimilés	309 399	993 145
Reprises sur provisions et transferts de charges	164 178	945 522
Produits nets sur cession de VMP	2 355 083	0
<b>Produits financiers</b>	<b>3 028 660</b>	<b>1 993 196</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions	-945 522	-647 620
Intérêts et charges assimilés	-1 375 976	-3 344 008
Charges nettes sur cessions de VMP	-2 555 112	-14 989
<b>Charges financières</b>	<b>-4 876 609</b>	<b>-4 006 617</b>
<b>Total</b>	<b>-1 847 949</b>	<b>-2 013 421</b>

L'année 2023 est marquée par :

- L'augmentation des intérêts sur emprunts dont les taux sont indexés sur le livret A (effet report)
- L'augmentation des revenus financiers générés par les placements financiers
- La variation favorable des dotations et reprises de provisions sur les placements

A noter qu'en 2023, d'importants arbitrages ont été réalisés pour suivre l'évolution des taux de placements (ce qui explique les variations des comptes « produits nets sur cession » et « charges nettes sur cession »).

### 3.4.8 Résultat exceptionnel

<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>31/12/2023</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	3 531
Produits de cession des immobilisations	1 052 551
Reprise de provisions sur dépréciation des immobilisations	
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>1 056 082</b>
Charges sur cession d'immobilisations	-569 721
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-14 080
Dotations exceptionnelles aux provisions	-7 848
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>- 591 649</b>
<b>Total</b>	<b>- 569 721</b>

En 2023, le résultat exceptionnel est principalement constitué par des plus-values de cession de logements.

En 2022, le résultat exceptionnel était principalement constitué par la dotation pour la provision d'un million d'euros pour couvrir le risque sur opération immobilière.

### 3.5 EBE et capacité d'autofinancement

L'EBE baisse de -1 222k€ principalement sous l'effet de la diminution de la valeur ajoutée, de la hausse des impôts et des frais de personnel.

La capacité d'autofinancement est calculée à partir de l'EBE (+ 7 397 k€) et corrigée des éléments financiers (-2 297 k€).

### 3.6 Autres informations

#### 3.6.1 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 52 k€ hors taxe (commissariat aux comptes et prospectus AMF). Parmi cette somme, 20.6 k€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

#### 3.6.2 Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif. En effet la valeur d'expertise du parc au 31 décembre 2023 ressort à 687 M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 326 M€.

Comme cela est mentionné dans les règles sur les amortissements et provisions, une dépréciation est réalisée sur les écarts significatifs entre la valeur nette comptable retraitée des subventions à intégrer au résultat et des immobilisations évaluées dans le cadre de cette expertise. Au 31 décembre 2023, le montant de la provision s'élève à 1 183 k€.

#### 3.6.3 Agréments

**Mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) :** La société Foncière d'Habitat et Humanisme a signé une convention pluriannuelle de *mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG)* en octobre 2020 avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). Cette convention, validée par la Direction Générale du Trésor, l'Administration Fiscale et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), permet à la Foncière de bénéficier d'un soutien fiscal à l'investissement en fonds propres dans les foncières solidaires conformément à l'Article 199 Terdecies 0 du Code général des impôts. Cette convention, d'une durée de 10 ans ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

**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.

**Agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) :** De même, la DIRECCTE a renouvelé en 2022 l'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)* à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans. L'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale* permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément *Entreprise solidaire d'utilité sociale* vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

#### 3.6.4 Effectifs

	2023	2022	2021
Effectif moyen	37	28	26
Effectif moyen tenant compte des refacturations	40	38	41

Sur 2023, il a été décidé de salarier les personnes dont les travaux concernaient principalement la Foncière à la foncière. En effet, au niveau de l'ensemble des services de Caluire, il existe une convention en sein des entités permettant la refacturation des charges de personnel entre les différentes entités selon des règles définies soit en fonction du temps passé soit au prorata des effectifs.

#### 3.6.5 Engagements

- Les engagements donnés s'élèvent à 12 570 € : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.
- Les engagements reçus s'élèvent à 139 241 € : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines

# Immobilisations

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	4 235 366		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>4 235 366</b>		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains	125 443 709		14 795 017
Constructions sur sol propre	354 818 570		36 527 086
Constructions sur sol d'autrui	74 308 986		1 734 715
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	1 102 528		
Matériel de transport	15 000		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	18 018		1 466
Emballages récupérables et divers	242 151		
Immobilisations corporelles en cours	60 716 022		41 847 166
Avances et acomptes			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>616 664 983</b>		<b>94 905 450</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	1 241 400		2 119 804
Autres titres immobilisés	589 019		
Prêts et autres immobilisations financières	955 317		
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>2 785 736</b>		<b>2 119 804</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>623 686 085</b>		<b>97 025 254</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			4 235 366	
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			<b>4 235 366</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	216 692		140 022 034	
Constructions sur sol propre	653 419		390 691 936	
Constructions sur sol d'autrui			76 043 701	
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers	795 655		306 873	
Matériel de transport			15 000	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			19 484	
Emballages récupérables et divers			242 151	
Immobilisations corporelles en cours	52 261 162		50 302 025	
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>53 926 928</b>		<b>657 643 204</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		1 203 449	2 157 754	
Autres titres immobilisés			589 019	
Prêts et autres immo. financières			23 239	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>		<b>1 203 449</b>	<b>2 770 012</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>53 926 928</b>	<b>1 203 449</b>	<b>664 648 581</b>	



# Amortissements

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	1 304 573	163 466		1 468 038
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>1 304 573</b>	<b>163 466</b>		<b>1 468 038</b>
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	86 372 367	8 476 766	323 700	94 885 433
Constructions sur sol d'autrui	23 935 977	2 374 501	6 690	26 303 787
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	213 431	11 364		224 794
Matériel de transport	15 000			15 000
Mat. de bureau, informatique et mobil.	12 651	935		13 586
Emballages récupérables et divers	46 088	11 522		57 610
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>110 595 513</b>	<b>10 875 088</b>	<b>330 390</b>	<b>121 500 210</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>111 900 086</b>	<b>11 038 553</b>	<b>330 390</b>	<b>122 968 248</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			

# Provisions Inscrites au Bilan

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
<b>PROVISIONS RÉGLEMENTÉES</b>				

Provisions pour litiges	1 680 534	7 848		1 688 382
Prov. pour garant. données aux clients				
Prov. pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Prov. pour pensions et obligat. simil.	89 751	4 596		94 347
Provisions pour impôts	121 034			121 034
Prov. pour renouvellement des immo.				
Provisions pour gros entretien et grandes révisions				
Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres prov. pour risques et charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>1 891 319</b>	<b>12 444</b>		<b>1 903 763</b>

Prov. sur immobilisations incorporelles				
Prov. sur immobilisations corporelles	1 039 782	143 588		1 183 371
Prov. sur immo. titres mis en équival.				
Prov. sur immo. titres de participation	29 275			29 275
Prov. sur autres immo. financières	2 633			2 633
Provisions sur stocks et en cours				
Provisions sur comptes clients	1 839 153		123 538	1 715 615
Autres provisions pour dépréciation	945 522	647 620	945 522	647 620
<b>PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION</b>	<b>3 856 365</b>	<b>791 208</b>	<b>1 069 060</b>	<b>3 578 514</b>

<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>5 747 684</b>	<b>803 652</b>	<b>1 069 060</b>	<b>5 482 278</b>
----------------------	------------------	----------------	------------------	------------------

# Tableau de variation des capitaux propres

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	208 967 512	13 582 144		222 549 656
Primes liées au capital social	112 303 324	8 485 838		120 789 162
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	183 381			183 381
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638			28 638
Réserves réglementées				
Autres réserves	3 385 741		1 046 811	2 338 930
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	(1 046 811)	(375 658)	(1 046 811)	(375 658)
Subventions d'investissement	134 159 683	8 759 699	5 022 020	137 897 362
Provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>457 981 468</b>	<b>30 452 023</b>	<b>5 022 020</b>	<b>483 411 471</b>

# Liste des Filiales et Participations

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Réserves et RAN avant affecta° resultat	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Brute	Valeurs comptables titres détenus Nette	Prêts & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par société au cours exercice
<b>A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>										
1. filiales (Plus de 50% du capital détenu)										
2. participations (10 à 50% du capital détenu)										
SAS UTOP	76 450	60 430	15,25	6 750	6 750				(7 722)	
<b>B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPAT°</b>										
1. filiales non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										
2. participations non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										

# État des Créances et Dettes

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts (1) (2)			
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>23 239</b>		<b>23 239</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes sur commandes			
Créances clients	6 576 015	6 576 015	
Personnel et charges sociales à récupérer			
État et autres collectivités publiques	37 340 403	37 340 403	
Groupes & organismes apparentés	671 485	671 485	
Débiteurs divers	914 171	805 233	108 938
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>45 502 073</b>	<b>45 393 136</b>	<b>108 938</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>45 525 312</b>	<b>45 393 136</b>	<b>132 177</b>

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice  
(2) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes	155 236 127	6 232 228	10 374 339	136 629 560
Emprunts et dettes financières diverses	10 740 575	1 790 631	3 442 471	5 507 573
Conf., Fédération, Asso. & organ. appar	1 173 410	1 173 410		
<b>TOTAL :</b>	<b>167 150 113</b>	<b>9 196 269</b>	<b>13 816 810</b>	<b>142 137 133</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 295 571	4 295 571		
Usagers avances reçues				
Dettes relatives au personnel	524 902	524 902		
État et autres collectivités publiques	353 424	353 424		
Autres dettes	1 186 124	1 186 124		
<b>TOTAL :</b>	<b>6 360 021</b>	<b>6 360 021</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>173 510 134</b>	<b>15 556 290</b>	<b>13 816 810</b>	<b>142 137 133</b>

# Produits à Recevoir

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

<b>MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN</b>	<b>Montant</b>
<b>Immobilisations financières</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	683 438
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	88 124
Autres créances	
<b>Valeurs Mobilières de Placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	<b>181 751</b>
<b>TOTAL</b>	<b>953 312</b>

# Charges à Payer

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 055 772
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	114 511
Dettes fiscales et sociales	562 746
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	19 608
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	41 587
<b>TOTAL</b>	<b>2 794 223</b>

# Charges et Produits Constatés d'Avance

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/23 au 31/12/23  
Edition du 09/04/24  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	40 490	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>40 490</b>	