DOUCET, BETH & ASSOCIÉS

Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes

S.C.I.C. HABITATS SOLIDAIRES

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31/12/2016

12-14 RUE DE L'EGLISE - 75015 PARIS - TEL : 01 45 79 41 24 - TELECOPIE : 01 45 75 88 64

S.A.R.L. AU CAPITAL DE 41 161,25 euros, inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Paris et de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Paris

SIREN B 302 588 025 R.C.S. PARIS - TVA intracommunautaire : FR 63 302 588 025

DOUCET, BETH & ASSOCIÉS
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes

SCIC HABITATS SOLIDAIRES

Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif à capital variable
Siège social : *28 Boulevard Chanzy – 93100 MONTREUIL*

RCS PARIS : B 448 261 966

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

INTRODUCTION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale du 1er juin 2010, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016 sur :

- Le contrôle des comptes annuels de la SCIC HABITATS SOLIDAIRES, tels qu'ils sont joints au présent rapport.
- La justification de nos appréciations.
- Les vérifications spécifiques et les informations prévues par la Loi.

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

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude relative à la continuité d'exploitation exposée dans la première partie de l'annexe aux comptes annuels de l'exercice 2016.

II. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- *La SCIC Habitats Solidaires informe dans son annexe et dans son rapport de gestion sur les risques liés à sa continuité d'activité du fait de difficultés récurrentes de financement de ses opérations immobilières et de ses pertes cumulées ; au cours du second semestre 2016, elle a pu déposer via sa fédération la FAPIL, un dossier d'admission à la caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS).*

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

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

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

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

Paris, le 6 juin 2017

DOUCET, BETH ET ASSOCIES
Commissaire aux Comptes
Compagnie Régionale de Paris

Représentée par Christophe BETH

BILAN ACTIF

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

Edité le 23/05/2017

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement	1 087	1 087				
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	43 968	42 251	1 718	0,01		
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles	1 750	1 750				
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains	1 309 853		1 309 853	8,06	1 522 463	7,57
Constructions	9 630 890	1 278 260	8 352 630	51,37	9 576 587	47,61
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	25 435	25 435				
Immobilisations en cours	3 201 757		3 201 757	19,69	3 326 278	16,54
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	81 600	50 731	30 869	0,19	81 600	0,41
Créances rattachées à des participations	20 000		20 000	0,12	20 000	0,10
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières	100 958		100 958	0,62	178 839	0,89
TOTAL (I)	***14 417 299***	***1 399 514***	***13 017 785***	80,07	***14 705 766***	73,11
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens	805 583		805 583	4,95	1 458 255	7,25
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	301 038	120 415	180 623	1,11	180 623	0,90
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes	40 199		40 199	0,25	40 199	0,20
Clients et comptes rattachés	478 636	215 011	263 625	1,62	355 934	1,77
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	113 189		113 189	0,70	38 347	0,19
. Personnel					144	0,00
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices	21 687		21 687	0,13	13 279	0,07
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	371 281		371 281	2,28	513 586	2,55
. Autres	1 176 475	212 621	963 854	5,93	2 008 934	9,99
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement					218 875	1,09
Instruments de trésorerie						
Disponibilités	479 638		479 638	2,95	576 296	2,87
Charges constatées d'avance	964		964	0,01	3 972	0,02
TOTAL (II)	***3 788 690***	***548 047***	***3 240 643***	19,93	***5 408 444***	26,89
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	***18 205 989***	***1 947 561***	***16 258 428***	100,00	***20 114 210***	100,00

ENTITE

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

BILAN PASSIF

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Présenté en Euros

Edité le 23/05/2017

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 3 250 080)	**3 250 080**	19,99	**3 295 240**	16,38
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...				
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale				
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau	-1 112 651	-6,83	-584 863	-2,90
Résultat de l'exercice	***-599 486***	-3,68	***-527 788***	-2,61
Subventions d'investissement	6 579 428	40,47	7 498 871	37,28
Provisions réglementées				
TOTAL(I)	***8 117 371***	49,93	***9 681 460***	48,13
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL(II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts	5 678 482	34,93	6 958 739	34,60
. Découverts, concours bancaires				
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	1 364 939	8,40	1 544 705	7,68
. Associés	110 167	0,68	467 322	2,32
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	274 662	1,69	850 492	4,23
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel	11 303	0,07	18 322	0,09
. Organismes sociaux	32 051	0,20	30 523	0,15
. Etat, impôts sur les bénéfices				
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	220 470	1,36	117 127	0,58
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés	5 530	0,03	6 574	0,03
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	443 454	2,73	438 946	2,18
Instruments de trésorerie				
Produits constatés d'avance				
TOTAL(IV)	***8 141 057***	50,07	***10 432 750***	51,87
Ecart de conversion passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	***16 258 428***	100,00	***20 114 210***	100,00

ENTITE

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016 — Présenté en Euros — Edité le 23/05/2017

COMPTE DE RÉSULTAT	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	
	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens	656 961		656 961	55,19			656 961	N/S
Production vendue services	533 321		533 321	44,81	665 915	100,00	-132 594	-19,90
Chiffres d'Affaires Nets	**1 190 282**		**1 190 282**	100,00	**665 915**	100,00	**524 367**	78,74
Production stockée			-662 232	-55,63	17 834	2,68	-680 066	N/S
Production immobilisée			120 004	10,08	171 739	25,79	-51 735	-30,11
Subventions d'exploitation			37 778	3,17	172 657	25,93	-134 879	-78,11
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges			205 518	17,27	187 332	28,13	18 186	9,71
Autres produits			1 862	0,16	4 705	0,71	-2 843	-60,42
Total des produits d'exploitation (I)			***893 212***	75,04	***1 220 181***	183,23	***-326 969***	-26,79
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			508 591	42,73	496 011	74,49	12 580	2,54
Impôts, taxes et versements assimilés			38 323	3,22	58 793	8,83	-20 470	-34,81
Salaires et traitements			197 698	16,61	242 571	36,43	-44 873	-18,49
Charges sociales			90 670	7,62	110 997	16,67	-20 327	-18,30
Dotations aux amortissements sur immobilisations			592	0,05	2 748	0,41	-2 156	-78,45
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant			215 011	18,06	520 698	78,19	-305 687	-58,70
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			28 524	2,40	70 457	10,58	-41 933	-59,51
Total des charges d'exploitation (II)			***1 079 409***	90,69	***1 502 273***	225,60	***-422 864***	-28,14
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			**-186 197**	-15,63	**-282 093**	-42,35	**95 896**	33,99
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations			4 068	0,34	7 181	1,08	-3 113	-43,34
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés			5 060	0,43	21 872	3,28	-16 812	-76,86
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)			***9 128***	0,77	***29 053***	4,36	***-19 925***	-68,57
Dotations financières aux amortissements et provisions			50 731	4,26			50 731	N/S
Intérêts et charges assimilées			144 984	12,18	163 219	24,51	-18 235	-11,16
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			***195 715***	16,44	***163 219***	24,51	***32 496***	19,91
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			**-186 587**	-15,67	**-134 165**	-20,14	**-52 422**	-39,06
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			**-372 784**	-31,31	**-416 258**	-62,50	**43 474**	10,44

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

COMPTE DE RÉSULTAT

Période du 01/01/2016 au 31/12/2016 — Présenté en Euros — Edité le 23/05/2017

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 546	0,13	1 422	0,21	124	8,72
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 697 395	226,62	200 376	30,09	2 497 019	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	***2 698 941***	226,75	***201 798***	30,30	***2 497 143***	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2 402	0,20	10 905	1,64	-8 503	-77,96
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 610 430	219,31	28 164	4,23	2 582 266	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	312 811	26,28	274 259	41,19	38 552	14,06
Total des charges exceptionnelles (VIII)	***2 925 643***	245,79	***313 328***	47,05	***2 612 315***	833,73
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-226 702**	-19,04	**-111 530**	-16,74	**-115 172**	-103,26
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)						
Total des Produits (I+III+V+VII)	***3 601 281***	302,56	***1 451 032***	217,90	***2 150 249***	148,19
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	***4 200 768***	352,92	***1 978 820***	297,16	***2 221 948***	112,29
RÉSULTAT NET	**-599 486** *Perte*	-50,36	**-527 788** *Perte*	-79,25	**-71 698**	-13,57
Dont Crédit-bail mobilier	958	0,08	967	0,15	-9	-0,92
Dont Crédit-bail immobilier						

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

SCIC Habitats Solidaires

Au capital de 3 295 240 €
Siège social : 28 boulevard de Chanzy 93100 Montreuil

Comptes annuels : Annexe en €
Aux états financiers de l'exercice clos le 31 décembre 2016

La SCIC Habitats Solidaires se caractérise par les données suivantes au 31 décembre 2016

- Total du bilan 16 258 428 €
- Total des produits d'exploitation 893 212 €
- Perte - 599 486 €

La présente annexe fait partie intégrante des états financiers de la SCIC Habitats Solidaires pour l'exercice ouvert du 1er janvier au 31 décembre 2016

Le sommaire est le suivant :

1. Faits majeurs de l'exercice....3
2. Référentiel, principes, méthodes d'évaluation....4
2.1. Principes et méthodes comptables retenus....4
2.2. Evaluation des livraisons à soi-même....4
3. Informations relatives aux comptes d'actif....5
3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles : valeurs brutes....5
3.1.1. Évaluation....5
3.1.2. Évolution....5
3.2. Immobilisations corporelles : amortissements....6
3.2.1. Durées et mode d'amortissements....6
3.2.2. Évolution....6
3.3. Immobilisations en cours....7
3.4. Immobilisations financières....7
3.4.1. Titres de participation....7
3.4.2. Dépots et cautionnements versés....8
3.5. En cours de production - Travaux....8
3.6. Créances et autres créances....8
3.6.1. Créances....8
3.6.2. Autres créances....8
3.6.3. Provisions pour dépréciations....8

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Église - 75015 PARIS

3.7. Valeurs mobilières de placement 9

4. Informations relatives aux comptes de passif :.....9

4.1. Comptes de capitaux.....9

4.1.1. Subventions d'investissement.....9

4.1.2. Avances conditionnées.....10

4.2. Emprunts et dettes assimilés.....10

4.3. Autres passifs.....10

4.4. Autres informations 11

5. Informations relatives au compte de résultat.....11

5.1. Produits.....11

5.2. Charges et produits courants 11

5.3. Charges et produits exceptionnels.....12

6. Autres informations.....13

6.1. Garanties reçus 13

6.1.1. Dans le cadre de l'activité générale 13

6.2. Garanties données 13

6.2.1. Dans le cadre de l'activité générale 13

6.3. Événements postérieurs à la clôture 13

6.4. Effectifs 13

6.5. Engagement Retraite.....13

7. Etat des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice.....14

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

1. Faits majeurs de l'exercice :

- Réception et mise en service de nouveaux logements :
  - 6 logements PLAI rue Houpied à Sucy (94)
- Chantiers en cours :
  - Construction d'un CHU de 23 logements à Limeil Brevannes avec le Secours Catholique
- L'exercice 2016 a été pour Habitats Solidaires de nouveau une nouvelle année perturbée par :
  - Les problèmes de trésorerie liés à la fois au passif accumulé, aux difficultés de trouver les financements sur nos futurs projets et aux difficultés à finaliser les opérations d'Orly et Montgeron.
  - Cela entraine des retards importants dans la mise en place de nos nouveaux projets qui devront être cédés à d'autres organismes si aucune solution de financement n'est trouvée courant 2017.

    La conduite actuelle de la société est donc extrêmement tendue avec une volonté de continuer de construire l'avenir car Habitats Solidaires a ouvert des créneaux qu'elle entend pouvoir poursuivre, cela ne pouvant désormais pas dépendre d'elle-seule.

    Conscient de sa fragilité, nous avons engagé une procédure de redressement auprès de la CGLLS (Caisse de Garantie du logement locatif social) en coordination avec notre fédération, la FAPIL. L'objectif de la procédure est de préparer un prévisionnel sur 10 ans qui permettra d'évaluer l'aide financière que pourra apporter la CGLLS.

    Nous avons également mis en place notre plan de redressement en initiant le plan de cession d'une part significative de notre parc immobilier. Ainsi, 38 logements ont été cédés en 2016 et 24 autres sont en cours de cession sur 2017. Cela a permis et permettra de générer la trésorerie nécessaire pour continuer les projets en-cours.

    Nous avons aussi revu notre organisation interne en externalisant la gestion locative des logements restants et en réduisant le service comptable. Cela a entraîné une baisse significative de l'effectif qui est passé à 5 personnes au 31/12/2016 (3,12 ETP) pour 9 personnes au 31/12/2015 (6,55 ETP).

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

2. Référentiel, principes, méthodes d'évaluation

2.1. Principes et méthodes comptables retenus

Les comptes annuels sont établis et présentés selon la réglementation comptable française en vigueur, résultant des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

La SCIC Habitats Solidaires arrête ses comptes en respectant le règlement n° 99-03 relatif à la réécriture du plan comptable général.

Pour la comptabilisation l'évaluation, l'amortissement et la dépréciation des immobilisations a été appliquée la méthode par composants selon les règles du Conseil National de la Comptabilité, la réglementation du Conseil de la Réglementation Comptable (Règlements CRC n° 2002-10, n°2003-07 et n°2004-06) et les préconisations de la Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction suivant la grille minimal établie par la CSTB.

Ces règles ont été appliquées aux exercices ouverts depuis le 1er janvier 2005.

2.2. Evaluation des livraisons à soi-même

Sur la base des nouvelles normes et des normes IFRS disant que « la structure peut inclure dans l'évaluation des ses actifs des frais généraux de production non directement attribuables si celle-ci œuvre à 100% à la production d'une immobilisation donnée », ces LASM ont été évaluées comme suit :

- un coût journalier par salarié a été calculé, congés payés, charges et subventions inclus.
- Un coût de travail tous salariés compris en temps plein a été calculé opération par opération
- Ces coûts au temps passé ont défini un pourcentage de la masse salariale charge et subvention comprises, de l'exercice opération par opération
- Ce pourcentage a été appliqué aux frais généraux non directement imputables à une opération, opération par opération.
- Seuls les montants dégagés à la suite de ces calculs en chaîne, sur des opérations directement productives d'immobilisations ont servis à évaluer l'actif en question.

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

3. Informations relatives aux comptes d'actif

Tous les comptes de bilan sont exprimés en valeur nette, c'est-à-dire après dépréciation ou amortissement s'il y a lieu.

3.1. Immobilisations incorporelles et corporelles : valeurs brutes

3.1.1. Évaluation

Les constructions sont évaluées à leur coût d'acquisition et de LASM comme il est dit précédemment.

Les mobiliers, matériels et agencements sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

3.1.2. Évolution

	31 12 2015	Acquisitions Et transferts	Mise en Immobilisation	Cessions Ou mise hors service	31 12 2016
Frais d'établissements	1 087				1 087
Concession parking Sevran et logiciels	48 192	2 310		4 784	45 718
Terrains	1 522 463	165 889		378 499	1 309 853
Immeubles	11 194 716	1 320 786		2 884 612	9 630 890
Matériel					
IAA	658				658
Matériel informatique et de bureau	24 556			2 780	21 777
Matériel de transport	3 000				3 000
Immobilisations en cours	3 326 278	1 192 673	1 317 193		3 201 758
Titres de participation	101 600				101 600
Dépôts et cautionnements	178 839	2 527		80 407	100 958
Total	**16 401 389**	**2 684 185**	**1 317 193**	**3 351 082**	**14 417 299**

La concession est pour le parking lié à l'achat de l'appartement de Sevran

Les titres de participation correspondent à des parts du Crédit Coopératif, des parts de la SOCODEN, des parts NEF, une prise de participation à SOGAMA, une prise de participation à la SCIC l'ARBAN, une prise de participation à la SCIA UNISSONS, une prise de participation à la SCIC COFINANCONS NOTRE HABITAT, une prise de participation à la SCIA BOIS D'ANTON, une prise de participation à la SCIA ENSEMBLE CH'EST TOUT, une prise de participation à la SCIC LA MANUFACTURE INNOVE et une prise de participation à la SCIC CONSTRUIRE SOLIDAIRE.

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

3.2. Immobilisations corporelles : amortissements

3.2.1. Durées et mode d'amortissements

Le mode d'amortissement retenu est l'amortissement linéaire. Les durées et taux pratiqués sont les suivants :

	Durée	Taux
Frais d'établissement	5 ans	20,00 %
Concession	5 ans	20.00%
Immeubles structure Immeuble structure BOBIGNY	40 ans 50 ans	2.5% 2.0%
Immeubles menuiseries extérieures Immeubles menuiseries extérieures BOBIGNY	20 à 30 ans 25 ans	5% à 3.33% 4.0%
Immeubles chauffage Immeuble chauffage plomberie BOBIGNY	18 à 25 ans 25 ans	5.556% à 4% 4.0%
Immeubles électricité Immeuble électricité BOBIGNY	25 à 30 ans 25 ans	4 % à 3.33% 4.0%
Immeubles plomberie sanitaire	25 à 30 ans	4% à 3.33%
Immeuble ravalement peinture BOBIGNY	15 ans	6.67%
Matériel informatique et de bureau	3 ans	33,33 %
Matériel de transport	3 ans	33,33%
Agencement et installations générales	1 à 5 ans	100% à 20%
Agencements relevant de travaux immobiliers logements Aubervilliers	Variable suivant montant des loyers	

L'OPHLM d'Aubervilliers subventionne Habitats Solidaires pour la réfection des travaux dans les logements qu'elle lui loue à hauteur de 80% hors taxes de ces travaux sous forme de différé de paiement des loyers – pour les 7 premiers logements – 80% t.t.c. – pour les deux derniers logements (93% des loyers quittancés par nous aux locataires) jusqu'à atteindre cette somme de 80% HT ou 80% TTC selon les cas.

Les 20% HT ou TTC selon les cas correspondant au solde d'investissement travaux de cette opération sont pris en charge par une subvention de la fondation Abbé Pierre.

L'amortissement de ces travaux suit le même rythme que le différé de loyer.

3.2.2. Évolution

	31 12 2015	Dotations	Reprises	31 12 2016
Frais d'établissements	1 087			1 087
Concession parking Sevran et logiciels	48 192	592	4 784	44 000
Immeubles	1 618 130	312 812	652 680	1 278 262
Matériel				
IAA	658			658
Matériel informatique et de bureau	24 556		2 780	21 776
Matériel de transport	3 000			3 000
Total	**1 695 623**	**313 404**	**660 244**	**1348 783**

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

3.3. Immobilisations en cours

Le compte " Immobilisations en cours " a pour objet de faire apparaître la valeur des immobilisations non terminées à la fin de chaque exercice.

Les immobilisations en cours correspondent aux immeubles en cours de construction évalués à 3 201 758 € au 31/12/2016.

3.4. Immobilisations financières

3.4.1. Titres de participation

Tableau des filiales et des participations

Année : **2016**

Informations financières Filiales et participations 2016	Capital	Capitaux propres	Quote-part du capital détenu	Valeur comptable des titres détenus		Prêts et avances consentis	Cautions et avals	résultats	Dividendes encaissés	Observations
				Brute	Nette					
Filiales										
Néant										
Participations	**81 600**					-	-	-	-	
Crédit Coopératif	2 166			15,25	15,25		-		-	
SOCODEN	448			28,00	28,00		-		-	
La Nef	2 100			30,00	30,00		-		-	
SOGAMA	5 975						-		-	
SCIC L'ARBAN (Faux la Montagne)	4 950			150,00	150,00		-		-	
SCIA UNISSON	731	2 000	37%	1,00	-		-		-	
SCIC COFINANCONS NOTRE HABITATS	2 500			100,00	100,00		-		-	Création 2013
SCIA BOIS D'ANTON	870	1 000	87%	10,00	10,00		-		-	Création 2014
SCIA ENSEMBLE CH'EST TOUT	460	2 000	23%	0,20	0,20		-		-	Création 2015
SCIC LA MANUFACTURE INNOVE	50 000	165 470	30%	10,00	-		-		-	
SCIC CONSTRUIRE SOLIDAIRE	11 400			100,00	100,00					Création 2015

Les titres de participations de la SCIA Unisson et de la SCIC La Manufacture Innove ont été provisionnés à 100 % au vu de la cession de la première à réaliser en 2017 et des mauvais résultats cumulés de la seconde.

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

3.4.2. Dépôts et cautionnements versés

Sci Chanzy	1 048 €
M2S	140 €
Fonds de roulements versés	
Aux différents syndics	99 770 €

Total des dépots et cautionnements versés au 31/12/2016	**100 958 €**

Baisse de 77 881 € liée aux cessions des logements en 2016.

3.5. Stocks En cours de production – Travaux – Produits Maisons bois

Au 31/12/2016, le montant des en-cours de production travaux et maisons bois est de 1 106 621€ qui correspond à l'opération PSLA en cours pour le compte de la SCIA Le Verger de Sylvestre à Palaiseau, et au stock de Maisons bois d'ORLY.

3.6. Créances et autres créances

3.6.1. Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale pour 478 636 €.

Toutes les créances figurant à l'actif du bilan sont à moins d'un an.

Il faut cependant noter que les locataires douteux pour un montant de 237 573 € peuvent être recouvrés à plus d'un an.

3.6.2. Autres créances

Elles sont composées essentiellement :

- des subventions à recevoir dans le cadre des opérations immobilières en cours dont on trouve la contrepartie au Passif en subvention d'investissement,
- de la TVA immobilière déductible dans le cadre des livraisons à soi-même et sur les opérations entrant dans le champ d'application
- des régularisations de charges locatives

Au 31/12/2016, le montant des autres créances s'élève à 1 682 632 €

3.6.3. Provisions pour dépréciation

Provisions pour dépréciation d'actif : elles sont constituées pour tenir compte des risques d'irrécouvrabilité relatifs à l'actif existant à la date de clôture des comptes.

Provision pour dépréciation des stocks au 31/12/2016 :	120 415 €
Provision pour dépréciation des comptes clients au 31/12/2016 :	215 011 €
Provision pour dépréciation sur autres créances au 31/12/2016 :	212 621 €

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

3.7. Valeurs mobilières de placement

Néant

4. Informations relatives aux comptes de passif :

4.1. Comptes de capitaux

L'évolution est la suivante par rapport à l'exercice précédent :

FONDS PROPRES ET RESERVES	31/12/2015	Souscription	Affectation	2016	31/12/2016
Capital social	3 295 240 €	146 140 €	-191 300 €		3 250 080 €
report à nouveau	-584 863 €		-527 788 €		-1 112 651 €
Résultat de l'exercice				-599 486 €	-599 486 €
TOTAL	**2 710 377 €**	**146 140 €**		**-599 486 €**	**1 537 943 €**

La SCIC Habitats Solidaires comprend cinq collèges (les salariés de la société, les locataires et les bénéficiaires des activités de la société, les membres fondateurs et de droit, les investisseurs solidaires et les membres actifs et collectivités publiques) et est dirigée par un Conseil d'Administration de dotation statutaire

Le capital est composé au 31 décembre 2016 de 162 504 parts sociales entièrement libérées.

4.1.1. Subventions d'investissement

Elles sont composées essentiellement des subventions reçues et à recevoir dans le cadre des opérations immobilières en cours dont on trouve la contrepartie à l'actif en autres créances car elles sont encaissées au fil de la construction et en fonction de règles spécifiques des financeurs.

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Subventions d'investissement	8 590 343 €	38 620 €	1 049 609 €	7 579 354 €
TOTAL	**8 590 343 €**	**38 620 €**	**1 049 609 €**	**7 579 354 €**

Le compte **131 " Subventions d'investissement "** ou **138 " Autres subventions d'investissement non amortissables "** est crédité de la subvention par le débit d'un compte de tiers ou d'un compte financier.

Les subventions d'investissement dont bénéficie l'entité pour acquérir ou créer des immobilisations sont inscrites au compte **131**.

Une quote-part de 15% de ces subventions sont inscrites au compte **138** lorsque celles-ci sont attachées à une immobilisation incorporant un terrain ; la valeur terrain est évaluée à 15% du montant total de l'immobilisation.

4.1.2. Reprises sur subventions d'investissement

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS	31/12/2015	Augmentation	Diminution	31/12/2016
Quote-part virée au résultat	1 091 472 €	282 292 €	373 838 €	999 926 €
TOTAL	**1 091 472 €**	**282 292 €**	**373 838 €**	**999 926 €**

Le compte **139 " Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat "** est débité par le crédit du compte 777 " Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice ". La quote-part est calculée annuellement au même rythme que les amortissements pratiqués sur l'immobilisation.

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

4.1.3. Avances conditionnées

Pas d'avance conditionnée.

4.2. Emprunts et dettes assimilés

Nature	Montant Brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Emprunts	5 678 482	628 175	1 376 143	3 674 163
Découverts, concours bancaires	0	0		
Emprunts et dettes financières diverses				
Dépôts de garanties détenus	40 159	40 159		
Ecofi Finances	450 000	383 333	66 667	
Natixis	100 000	100 000		
Mandarine	0	0		
Fondation Abbé pierre	437 600	137 600	100 000	200 000
Secours Catholique	300 000		100 000	200 000
Intérêts courus	37 180	37 180		
Associés	110 167	110 167		
TOTAL	**7 153 588**	**1 436 614**	**1 642 810**	**4 074 163**

4.3. Autres passifs

Les dettes fournisseurs, congés à payer, organismes sociaux et fiscaux représentent des dettes courantes d'exploitation contractées avant le 31 décembre 2016 et dont la date de paiement est à moins d'un an et fixée au-delà du 31 décembre.

4.4. Autres informations

- Produits et charges imputables à un autre exercice

  - Charges constatées d'avance 964 €
  - Produits constatés d'avance 0 €

- Charges à payer et produits à recevoir

  - DETAIL DES CHARGES A PAYER

Factures non parvenues TTC	46 367 €
Charges à payer	0 €
Provision sur congés payés	11 303 €

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

Provision sur charges sociales CP + formation	9 436 €
Provision sur primes ou autres salaires à payer	0 €
Provision sur charges / primes ou autres salaires	0 €
Etat, taxes à payer	3 302 €

- DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

Clients, factures à établir TTC	0 €
Encours sur études	0 €
Etat, autres charges à recevoir	2 228 €

- Un état des échéances des créances et des dettes à la clôture de l'exercice se trouve à la dernière page de ce document.

5. Informations relatives au compte de résultat

5.1. Produits

Cette année les loyers quittancés s'élèvent à 517 786 €.

Les subventions d'exploitation reçues ou à recevoir pour cet exercice s'élèvent à 37 778 €, dont :

- Ville de Clichy / ANAH (Engienerie sociale)	20 333 €
- Divers	11 758 €
- Emploi Tremplin	5 687 €

Quant aux livraisons à soi même, elles se montent à 120 004 €, leur calcul ayant été expliqué plus haut au chapitre 3.

La variation des en-cours de production pour un total de - 662 232 € se décomposent de la manière suivante :

PSLA Unisson Montreuil :	- 687 957 €	(Cession des 2 logements PSLA)
PSLA Le Verger de Sylvestre Palaiseau :	25 725 €	

5.2. Charges et produits courants

Au 31 décembre 2016, l'équipe salariée est composée de 5 personnes dont 4 cadres et 1 non-cadres, soit 3.15 ETP.

La masse salariale avec les charges sociales se monte à 288 368 € en 2015 (353 568 € en 2014).

Le montant des honoraires du commissaire aux comptes comptabilisés sur l'exercice s'élève à 16 000 €.

5.3. Charges et produits exceptionnels

Les charges exceptionnelles sont inscrites au débit :

- du compte **671 " Charges exceptionnelles sur opérations de gestion "** lorsqu'elles concernent des opérations de gestion ;

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

- des comptes **675 " Valeurs comptables des éléments d'actif cédés "** et **678 " Autres charges exceptionnelles "** lorsqu'elles concernent des opérations en capital.
- du compte **672 " Charges sur exercices antérieurs "** pour les opérations concernant les exercices antérieurs

Le compte **675** est débité du montant de la valeur brute, le cas échéant diminuée des amortissements, des éléments d'actif cédés par le crédit du compte d'actif intéressé.

Pour 2016, les charges exceptionnelles se montent à 2 925 643 € dont 312 811 € correspondent aux dotations exceptionnelles sur amortissements et 2 610 430 à la valeur nette comptable des éléments d'actifs cédés.

Les produits exceptionnels sont inscrits au crédit :

- du compte **771 " Produits exceptionnels sur opérations de gestion "** lorsqu'ils concernent des opérations de gestion ;
- des comptes **775 " Produits des cessions d'éléments d'actifs "**, **777 " Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice "** et **778 " Autres produits exceptionnels "** lorsqu'ils concernent les opérations en capital.
- Du compte **772 " Produits sur exercices antérieur "** pour des opérations concernant les exercices antérieurs

Le compte **775** est crédité du prix des cessions d'éléments d'actifs cédés par le débit du compte de tiers ou de trésorerie intéressé.

Le compte 777 **" Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice "** enregistre, à son crédit, le montant des subventions d'investissement virées au résultat de l'exercice par le débit du compte 139 " Subventions d'investissement inscrites au compte de résultat ".

Pour 2016, les produits exceptionnels se montent à 2 698 941 €, dont 282 293 € correspondant à la quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice et 2 415 103 € en produits de cession d'éléments d'actifs.

6. Autres informations

6.1. Garanties et engagement reçus

6.1.1. Dans le cadre de l'activité générale

Le total des Garanties et Cautions reçues s'élève à 3 552 649 €. Par ailleurs la SCIC bénéficie d'un bail emphytéotique de 65 ans.

On se reportera pour ce détail à la note 2.

6.2. Garanties données

6.2.1. Dans le cadre de l'activité générale

Le total des Garanties et Cautions données s'élève à 5 066 535 € et à l'engagement de réservation de logements dans les programmes de Bobigny, d'Ivry 124 avenue Jean Jaurès, de Meudon 10 rue Maisant, de Saint-Denis 9 rue Marcel Cachin, de Paris 97 rue de Belleville, et de Sucy rue Houpied.

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

On se reportera pour ce détail à la note 3.

6.3. Événements postérieurs à la clôture

Néant

6.4. Effectifs

Effectif inscrit au 31 décembre	2016
- Collaborateurs cadres	4
- Collaborateurs non cadres	1
Total de l'effectif inscrit	**5**
Total effectif ETP	**3,12**

6.5. Engagements retraite

Au 31/12/2016, l'engagement Indemnité départ à la retraite a été évalué selon la convention collective de l'immobilier à 4 546 €

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Eglise - 75015 PARIS

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

8

ÉTAT DES ÉCHÉANCES DES CRÉANCES ET DES DETTES A LA CLÔTURE DE L'EXERCICE *

DGFiP N°2057-SD 2017

Désignation de l'entreprise : SA SCIC HABITATS SOLIDAIRES

Néant ☐ *

CADRE A	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut 1		A 1 an au plus 2		A plus d'un an 3
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations	UL	20 000	UM	20 000	UN	
	Prêts (1) (2)	UP		UR		US	
	Autres immobilisations financières	UT	100 958	UV	88 815	UW	12 143
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux	VA	237 573		237 573		
	Autres créances clients	UX	241 062		241 062		
	Créance représentative de titres prêtés ou remis en garantie * (Provision pour dépréciation antérieurement constituée * UO)	Z1					
	Personnel et comptes rattachés	UY					
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	UZ					
	État et autres collectivités publiques — Impôts sur les bénéfices	VM	21 687		21 687		
	État et autres collectivités publiques — Taxe sur la valeur ajoutée	VB	371 281		371 281		
	État et autres collectivités publiques — Autres impôts, taxes et versements assimilés	VN	785 854		785 854		
	État et autres collectivités publiques — Divers	VP					
	Groupe et associés (2)	VC					
	Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	VR	503 810		503 810		
	Charges constatées d'avance	VS	964		964		
	TOTAUX	VT	2 283 190	VU	2 271 047	VV	12 143
RENVOIS (1) Montant des	- Prêts accordés en cours d'exercice	VD					
	- Remboursements obtenus en cours d'exercice	VE					
(2)	Prêts et avances consentis aux associés (personnes physiques)	VF					

CADRE B	ÉTAT DES DETTES		Montant brut 1	A 1 an au plus 2	A plus d'1 an et 5 ans au plus 3	A plus de 5 ans 4
Emprunts obligataires convertibles (1)		7Y				
Autres emprunts obligataires (1)		7Z				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	à 1 an maximum à l'origine	VG				
	à plus d'1 an à l'origine	VH	5 678 482	628 175	1 376 143	3 674 163
Emprunts et dettes financières divers (1) (2)		8A	1 364 939	698 272	266 667	400 000
Fournisseurs et comptes rattachés		8B	274 662	274 662		
Personnel et comptes rattachés		8C	11 303	11 303		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux		8D	32 051	32 051		
État et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices	8E				
	Taxe sur la valeur ajoutée	VW	220 470	220 470		
	Obligations cautionnées	VX				
	Autres impôts, taxes et assimilés	VQ	5 530	5 530		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		8J				
Groupe et associés (2)		VI	110 167	110 167		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)		8K	443 454	443 454		
Dette représentative de titres empruntés ou remis en garantie *		Z2				
Produits constatés d'avance		8L				
TOTAUX		VY	8 141 057	VZ 2 424 084	1 642 810	4 074 163
RENVOIS (1)	Emprunts souscrits en cours d'exercice	VJ	30 000	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques	VL	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	VK	1 436 258	* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032		

SAGE Experts-comptables Janvier 2017 - Etat préparatoire

DOUCET BETH & ASSOCIES
Expertise Comptable - Commissariat aux Comptes
12-14 rue de l'Église - 75015 PARIS