

CARITAS HABITAT
Siège social : 106 rue du Bac
75007 PARIS

R.C.S. PARIS 813 316 320

**RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

**RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES**
**Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2023**

A l'assemblée générale de la société Caritas Habitat,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.226-10 du code de commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R. 226-2 du code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Une convention cadre de partenariat a été signée entre le Secours Catholique – Caritas France (SC-CF) et la SCA Caritas Habitat en date du 23 juin 2022 pour la période 2022-2027.

SC-CF dispose d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la SCA Caritas Habitat.

Cette convention appuie l'engagement du Secours Catholique – Caritas France sur les prochaines années avec des engagements de financement sur plusieurs leviers :

- Apport en patrimoine contre actions ;
- Apport en fonds propres contre action ;
- Financement des études sur différents leviers ;
- Subvention d'équilibre compensant le déficit ;
- Honoraires Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour le SC-CF.

En 2023, la subvention d'équilibre octroyée par le SC-CF est de 966 873,18 €.

Fait à Paris, le 5 juin 2024

Le Commissaire aux comptes
KAPSTONE PARIS 17

David LECLERCQ

CARITAS HABITAT
Siège social : 106 rue du Bac
75007 PARIS

R.C.S. PARIS 813 316 320

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS **Exercice clos le 31 décembre 2023**

A l'assemblée générale de la société Caritas Habitat,

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 CARITAS HABITAT 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^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

○ Immobilisations

Les immobilisations constituent un poste significatif du bilan. Les règles et méthodes comptables relatives aux immobilisations sont présentées dans l'annexe du Bilan.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère approprié des méthodes comptables et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

○ **Production immobilisée**

La production immobilisée constitue un poste significatif au regard des produits de la société sur l'exercice écoulé.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nos travaux ont notamment consisté à apprécier le caractère approprié de la méthode d'évaluation et nous nous sommes assurés de la correcte affectation des dépenses engagées au regard des projets identifiés.

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.

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 à l'assemblée générale.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Fait à Paris, le 05 juin 2024

Le Commissaire aux comptes
KAPSTONE PARIS 17

David LECLERCQ

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2023	Net 31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	90 080	90 080		222
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	135 000	4 648	130 352	131 716
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	4 595 742		4 595 742	3 690 901
Constructions	11 501 403	2 506 978	8 994 424	8 691 462
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 694	1 159	1 535	1 714
Autres immobilisations corporelles	4 208 799	135 583	4 073 216	340 742
Immobilisations corporelles en cours	5 924 973		5 924 973	1 651 835
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations				4 300 889
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	20 000		20 000	20 000
Prêts				
Autres immobilisations financières	10 319		10 319	10 067
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	26 489 010	2 738 449	23 750 561	18 839 546
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	249 003	5 628	243 375	249 916
Autres créances	1 751 037		1 751 037	3 396 976
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	1 833 893		1 833 893	2 133 803
Charges constatées d'avance (3)	13 531		13 531	5 562
TOTAL ACTIF CIRCULANT	3 847 464	5 628	3 841 836	5 786 257
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	30 336 474	2 744 076	27 592 397	24 625 803
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	15 429 200	14 988 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	34 913	
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-53 955	-51 669
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1	194
Subventions d'investissement	1 361 736	1 152 851
Provisions réglementées		43 525
TOTAL CAPITAUX PROPRES	16 771 895	16 133 401
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	48 979	
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	48 979	
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	8 764 018	6 093 540
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 587 373	1 523 864
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	177 501	164 716
Dettes fiscales et sociales	140 551	374 086
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	76 254	26 258
Autres dettes	16 093	237 938
Produits constatés d'avance	9 733	72 000
TOTAL DETTES	10 771 524	8 492 402
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	27 592 397	24 625 803
(1) Dont à plus d'un an (a)	8 509 922	5 911 325
(1) Dont à moins d'un an (a)	2 261 602	2 581 077
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	278	260
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations et livraisons intracom.	31/12/2023	31/12/2022
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	1 026 857		1 026 857	397 681
Chiffre d'affaires net	1 026 857		1 026 857	397 681
Production stockée				
Production immobilisée			401 466	266 020
Subventions d'exploitation			966 873	758 000
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			3 494	1 312
Autres produits			2 879	13
Total produits d'exploitation (I)			2 401 570	1 423 027
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			660 063	582 859
Impôts, taxes et versements assimilés			155 856	90 035
Salaires et traitements			377 561	366 952
Charges sociales			166 490	150 027
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			413 800	220 001
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations			493 820	
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			2 203	
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			48 979	
Autres charges			83 033	9
Total charges d'exploitation (II)			2 401 806	1 409 884
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-236	13 143
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			32 361	13 589
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				588
Total produits financiers (V)			32 361	14 178
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			109 071	54 998
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			109 071	54 998
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-76 710	-40 820
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			-76 946	-27 677

Compte de résultat (suite)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		153
Sur opérations en capital	33 422	23 444
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	43 525	49 797
Total produits exceptionnels (VII)	76 947	73 395
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		1 425
Sur opérations en capital		573
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		43 525
Total charges exceptionnelles (VIII)		45 524
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	76 947	27 871
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	2 510 878	1 510 599
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 510 877	1 510 405
BENEFICE OU PERTE	1	194
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

Faits caractéristiques

Guerre en Ukraine et conditions macroéconomiques

La société ne constate pas d'impacts directs significatifs en lien avec la guerre en Ukraine et au Proche-Orient, et n'intervenant pas sur les marchés concernés.

Les effets de l'actuelle poussée inflationniste, ainsi que les autres impacts indirects des conflits internationaux, notamment le coût de l'énergie et des denrées, ont été pris en compte lors des tests de dépréciation, mais n'ont pas conduit à une constatation de dépréciations complémentaires.

Transmission universelle de patrimoine et fusions

En date du 24 mai 2023, Caritas Habitat a signé un traité de fusion avec la société PMI. Cette fusion est soumise au régime fiscal de faveur prévu par l'art. 210 1 du CGI. La date d'effet est rétroactivement fixée au plan comptable et fiscal au 1er janvier 2023.

Cette fusion a par ailleurs permis à Caritas de détenir 100% des titres des SCI Miquel et Leclerc.

En effet, le traité de fusion du 29 septembre 2023 a permis à Caritas Habitat de devenir propriétaire de :

- un immeuble situé au 8, avenue du Général Leclerc - 92340 Bourg-La-Reine (SCI Leclerc),
- un immeuble situé au 50, rue Marcel Miquel - 92130 Issy-Les-Moulineaux (SCI Miquel).

Provision congés payés

Concernant les décisions rendues par la Cour de Cassation en septembre 2023 ayant fait naître de nouvelles obligations pour l'employeur relative à l'acquisition de congés payés au titre des périodes d'arrêts maladie, la société n'a constaté aucune provision au 31 décembre 2023. Dans l'attente de précisions des autorités compétentes pour définir la date à partir de laquelle les arrêts sont susceptibles d'être concernés par ces nouvelles obligations, la société a retenu une rétroactivité de 3 ans. Concernant les arrêts maladie posés par les employés dans cette période, la probabilité de sortie de ressources a été estimée comme faible.

Subvention d'équilibre

En 2019, une subvention avait été accordée par le Secours Catholique France.

Celle-ci a pour objectif d'assurer l'équilibre des comptes de la société CARITAS HABITAT pendant la période de lancement afin de créer une sécurité et un effet d'entraînement auprès des investisseurs actuels et futurs.

Au 31/12/2023, la subvention à recevoir du SCCF s'élève à 966 k€ et se décompose ainsi :

- Dotation exercice 2022 : 72 k€
- Dotation exercice 2023 : 894 k€

Subvention d'équipement

En 2021, Caritas Habitat a perçu la somme de 151 k€ de la préfecture des Hautes Pyrénées au titre de subventions pour le financement de la construction des logements Lourdes Sarsan et Lourdes Bergerie.

En 2022, Caritas Habitat avait perçu les sommes suivantes :

- 985 k€ de l'Agence nationale de l'habitat au titre de subventions pour le financement des travaux des logements Montreuil Sorins.
- 42 k€ de la Communauté d'agglomération ACCM au titre de subventions pour le financement de la construction des logements ARLES

En 2023, Caritas Habitat a perçu en complément les sommes suivantes :

- 117 k€ de la Communauté d'agglomération ACCM au titre de subventions pour le financement de la construction des logements ARLES
- 125 k€ de l'Etat au titre de subventions pour le financement de la construction des logements ARLES;

Ces subventions sont enregistrées en capitaux propres et seront intégrées au résultat comptable au même rythme que les amortissements des biens dont les acquisitions sont financées.

Faits caractéristiques

Décomposition des ensembles immobiliers

Sur l'exercice 2023, la société CARITAS HABITAT a procédé à l'activation des ensembles immobiliers suivants :

-Ensemble immobilier Montreuil Wilson

L'ensemble immobilier fait l'objet de la décomposition suivante :

Montreuil Wilson :

- TERRAIN : 540 K€
- STRUCTURE : 628 K€
- MENUISERIES EXTERIEURES : 42 K€
- CHAUFFAGE : 25 K€
- RAVALEMENT : 21 K€
- ELECTRICITE : 33 K€
- PLOMBERIE/SANITAIRE : 29 K€

Pour la répartition de la valeur des nouvelles acquisitions entre foncier et bâti, nous avons fait procéder à une évaluation par un expert, sur la base de la méthode par comparaison et en tenant compte des spécificités des opérations concernées.

De plus, la société a procédé à l'activation des travaux immobiliers qui ont été réalisés en 2023 pour des biens immobiliers qui étaient déjà activés au 01/01/2023 :

- Ensemble immobilier Montreuil Sorins
- Ensemble immobilier Aclet
- Ensemble immobilier Lamastre

Ces travaux ont fait l'objet de la décomposition suivante :

Montreuil Sorins :

- MENUISERIES EXTERIEURES : 0.5 K€
- PLOMBERIE : 6 K€
- GROS OEUVRES: 12 K€
- STRUCTURE : 9 k€

Aclet :

- MENUISERIES EXTERIEURES : 4 K€

Lamastre :

- GROS OEUVRES : 16 K€

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SCA CARITAS HABITAT

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023, dont le total est de 27 592 397 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 Euro.

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

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2023 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en Euro.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, sont rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- * Matériel de bureau : 3 ans
- * Concessions, logiciels et brevets : 1 à 3 ans
- * Matériel informatique : 3 ans
- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 5 à 10 ans

Concernant les immobilisations locatives, les durées d'amortissement font référence aux instructions comptables des organismes d'habitation à loyer modéré du 4 novembre 2015, à savoir :

- * Menuiseries extérieures : 25 ans
- * Structure : 50 ans
- * Chauffage individuel : 15 ans
- * Ravalement avec amélioration : 15 ans

Règles et méthodes comptables

* Electricité : 25 ans

* Plomberie sanitaire : 25 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Créances

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

Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.

Traitement comptable des baux emphytéotiques

Pour l'exercice de ses activités, la société dispose de droits d'usage sur des immeubles.

Sous l'angle comptable, la méthode retenue est la suivante :

- Les redevances sont amorties à la date de la signature du bail sur la durée totale du bail dans un compte d'autres immobilisations incorporelles.
- Les travaux sont activés à la date de mise en service en immobilisations corporelles en constructions/agencements sur sol d'autrui et amortis sur 15 ans.

Dépréciation des actifs immobiliers

Compte tenu de la convention de partenariat signée avec le Secours Catholique en date du 23/06/2022 dans laquelle le Secours Catholique s'est engagé à supporter le déficit de Caritas Habitat sous forme de subvention d'équilibre jusqu'en 2027, il a été décidé de prendre en compte l'impact des amortissements des cinq prochaines années dans le calcul des dépréciations.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé**Tableau des immobilisations**

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	225 080			225 080
Immobilisations incorporelles	225 080			225 080
- Terrains	3 690 901	904 842		4 595 743
- Constructions sur sol propre	6 230 075	1 833 502		8 063 577
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	2 912 395	525 431		3 437 826
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 694			2 694
- Installations générales, agencements aménagements divers	798			798
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	27 226	1 217		28 443
- Emballages récupérables et divers	340 354	3 839 203		4 179 558
- Immobilisations corporelles en cours	1 651 835	4 398 685	125 547	5 924 973
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	14 856 277	11 502 881	125 547	26 233 611
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	4 300 889		4 300 889	
- Autres titres immobilisés	20 000			20 000
- Prêts et autres immobilisations financières	10 067	252		10 319
Immobilisations financières	4 330 956	252	4 300 889	30 319
ACTIF IMMOBILISE	19 412 313	11 503 133	4 426 436	26 489 010

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		11 502 881	252	11 503 133
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		11 502 881	252	11 503 133
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste		125 547		125 547
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			4 300 889	4 300 889
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice		125 547	4 300 889	4 426 436

Immobilisations corporelles

Les opérations, sur sol propre ou sur sol d'autrui, non terminées à la fin de chaque exercice sont comptabilisées en immobilisations en cours.

Immobilisations en cours

Montant des dépenses comptabilisées : 4 398 685 Euro

Les dépenses liées à des projets non finalisés sont comptabilisés en « immobilisations en cours ».

Ces dépenses comprennent :

- Les dépenses engagées directement dans le cadre des projets
- Une production immobilisée évaluée à partir :
 - * De la quote part des salaires intervenants sur le suivi des projets
 - * De la quote part de certains frais généraux pouvant être rattachés aux salariés selon une clé d'ETP (loyer, maintenance etc...)
 - * Des honoraires de suivi de projet

Une provision pour dépréciation est constatée s'il existe un risque de non réalisation du projet. Celle-ci est évaluée à hauteur du risque de perte sur l'investissement

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Les immobilisations financières concernent les dépôts de garantie ainsi que les parts sociales de la SC TERRASSOCIEE.

Les titres de participation de la SA PMI et les frais d'acquisition de ces titres ne sont plus comptabilisés dans les immobilisations financières suite à la fusion de la SA PMI qui a eu lieu en 2023.

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	93 143	1 585		94 728
Immobilisations incorporelles	93 143	1 585		94 728
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	235 322	139 108		374 430
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	215 685	1 423 043		1 638 728
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	980	180		1 159
- Installations générales, agencements aménagements divers	798			798
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	24 156	2 076		26 232
- Emballages récupérables et divers	2 683	105 870		108 553
Immobilisations corporelles	479 624	1 670 277		2 149 901
ACTIF IMMOBILISE	572 766	1 671 862		2 244 629

Notes sur le bilan

Actif circulant**Etat des créances**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 2 023 889 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	10 319		10 319
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	249 003	249 003	
Autres	1 751 037	1 751 037	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	13 531	13 531	
Total	2 023 889	2 013 571	10 319
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
ETAT - AUTRES PRODUITS A RECEVOIR	4 681
Total	4 681

Notes sur le bilan

Capitaux propres**Composition du capital social**

Capital social d'un montant de 15 429 200,00 Euro décomposé en 154 292 titres d'une valeur nominale de 100,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	149 885	100,00
Titres émis pendant l'exercice	4 655	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice	248	100,00
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	154 292	100,00

Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
Secours Catholique- Caritas France 75007 PARIS	56,59	87 321,00
Fondation Caritas France 75007 PARIS	16,78	25 900,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions		48 979			48 979
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total		48 979			48 979
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		48 979			
Financières					
Exceptionnelles					

Une provision pour gros entretien a été comptabilisée au 31/12/2023.

Les montants provisionnés ont été détaillés par ensemble immobilier dans les comptes.

Notes sur le bilan

Dettes**Etat des dettes**

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 10 771 524 Euro et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	278	278		
- à plus de 1 an à l'origine	8 763 740	253 818	1 623 854	6 886 068
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	1 584 373	1 584 373		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	177 501	177 501		
Dettes fiscales et sociales	140 551	140 551		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	76 254	76 254		
Autres dettes (**)	19 093	19 093		
Produits constatés d'avance	9 733	9 733		
Total	10 771 524	2 261 602	1 623 854	6 886 068
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 847 864			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	177 403			
(**) Dont envers les associés	3 000			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 3 000 Euro.

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS - FACT. NON PARVENUES	88 751
FOURNISSEURS - FNP PMI	2 472
FOURNISSEURS - FNP SCI MIQUEL	2 400
FOURNISSEURS - FNP SCI LECLERC	2 400
BANQUE - INTERETS COURUS A PAYER	278
INTERETS COURUS	35 686
DETTES PROVIS. PR CONGES A PAYER	37 371
CHARGES SOCIALES S/CONGES A PAYER	19 854
FORMATION CONTINUE	369
TAXE D APPRENTISSAGE	322
ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	14 605
Total	204 508

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation**Charges constatées d'avance**

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	13 531		
Total	13 531		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	9 733		
Total	9 733		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires**Répartition par secteur d'activité**

Secteur d'activité	31/12/2023
LOYERS	772 481
CHARGES REFACTURABLES	112 837
AUTRES PRODUITS ACTIVITES ANNEXES	141 538
TOTAL	1 026 857

Charges et produits d'exploitation et financiers**Rémunération des commissaires aux comptes****Commissaire aux comptes Titulaire**

Honoraire de certification des comptes : 18 000 Euro

Honoraire des autres services : 0 Euro

Résultat financier

	31/12/2023	31/12/2022
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	32 361	13 589
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		588
Total des produits financiers	32 361	14 178
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	109 071	54 998
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	109 071	54 998
Résultat financier	-76 710	-40 820

Autres informations

Engagements financiers**Engagements donnés**

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Garantie hypothécaire - Montreuil Sorins</i>	580 000
<i>Garantie hypothécaire - Lille</i>	249 178
Autres engagements donnés	829 178
Total	829 178
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	829 178

Les emprunts suivants ont fait l'objet d'une garantie hypothécaire :

- Emprunt de 1 380 000 €, débloqué en novembre 2020 et mai 2022 afin de financer l'acquisition de l'immeuble aux Sorins, à Montreuil.
- Emprunt de 249 178 €, débloqué en mars 2022 afin de financer l'acquisition de l'immeuble situé au 35 rue Emmerin, à Lille.

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
<i>Indemnité protocole d'accord SAINT PRIX</i>	230 000
Autres engagements reçus	230 000
Total	230 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Les engagements reçus concernent la seconde séquence de l'indemnité suite au protocole d'accord lié au projet Saint Prix pour 230 000€.

La seconde séquence correspond à une somme de 230.000 € qui ne sera exigible au bénéfice de CARITAS HABITAT que si CPCV IDF et/ou NOTRE FOYER mettent en œuvre le projet dans un délai de 5 ans à compter de la signature du protocole, conformément aux termes de celui-ci.

Le versement de l'indemnité de la Seconde Séquence sera effectué :

- Pour 115.000 € au plus tard 6 mois après le démarrage effectif des travaux.
- Pour le solde, soit 115.000 € au plus tard 12 mois après le démarrage effectif des travaux.

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	9 259 500	12 523 500	14 997 500	14 988 500	15 429 200
Nombre d'actions ordinaires	92 595	125 235	125 235	125 235	125 235
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	17 048	123 909	236 000	397 681	1 026 857
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 853 155	567 366	-643 340	213 923	912 175
Impôts sur les bénéfices	5 771				
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 035 453	472 637	6 759	194	1
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	19,95	4,53	-5,14	1,71	7,28
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	11,18	3,77	0,05	0,00	0,00
Dividende distribué					
Personnel					
Effectif salariés	5	4	4	4	4
Montant de la masse salariale	194 333	243 978	270 533	366 952	377 561
Montant des sommes versées en avantages sociaux	84 480	110 727	123 352	150 027	166 490