

**CARITAS HABITAT**  
**Siège social : 106 rue du Bac,**  
**75007 PARIS**

-----  
**R.C.S. PARIS 813 316 320**

<p><b>RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS</b></p>
--

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS** **Exercice clos le 31 décembre 2021**

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 2021, 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 le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment 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.

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

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.

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 engagés 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 la loi.

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

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.

CARITAS HABITAT  
Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels  
Exercice clos le 31 décembre 2021

Fait à Courbevoie,  
Le 16 mai 2022

Le Commissaire aux comptes  
ENODIA

David LECLERCQ

# Plaquette annuelle

## SCA CARITAS HABITAT

Exercice clos le 31/12/2021

### **SCA CARITAS HABITAT**

au capital de 14 997 500 €  
106, rue du Bac  
75007 PARIS

**Exercice clos le 31/12/2021**

### **Grant Thornton**

SAS d'Expertise Comptable et  
de Commissariat aux Comptes  
au capital de 2 297 184 €  
inscrite au tableau de l'Ordre de la région  
Paris Ile France et membre  
de la Compagnie régionale de Versailles  
RCS Nanterre B 632 013 843  
29 rue du Pont  
92200 Neuilly-Sur-Seine

## Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
<b>Immobilisations incorporelles</b>				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	90 080	89 411	670	1 118
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles	135 000	1 920	133 080	
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>Immobilisations corporelles</b>				
Terrains	3 565 120		3 565 120	2 357 241
Constructions	6 005 638	238 401	5 767 237	3 907 437
Installations techniques, matériel et outillage industriels	2 694	800	1 894	2 073
Autres immobilisations corporelles	28 047	22 876	5 171	338 364
Immobilisations corporelles en cours	1 876 355	49 797	1 826 558	650 040
Avances et acomptes				
<b>Immobilisations financières (2)</b>				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	845 912		845 912	
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés	20 000		20 000	
Prêts				
Autres immobilisations financières	5 700		5 700	5 995
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>12 574 547</b>	<b>403 205</b>	<b>12 171 341</b>	<b>7 262 267</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
<b>Stocks et en-cours</b>				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
<b>Avances et acomptes versés sur commandes</b>				
<b>Créances (3)</b>				
Clients et comptes rattachés	89 808		89 808	70 684
Autres créances	1 681 855		1 681 855	3 137 339
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>Divers</b>				
Valeurs mobilières de placement				30 302
Disponibilités	4 083 988		4 083 988	4 436 066
Charges constatées d'avance (3)	16 507		16 507	8 060
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>5 872 158</b>		<b>5 872 158</b>	<b>7 682 451</b>
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>18 446 705</b>	<b>403 205</b>	<b>18 043 499</b>	<b>14 944 719</b>
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

## Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	14 997 500	12 523 500
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-58 427	-531 064
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>	<b>6 759</b>	<b>472 637</b>
Subventions d'investissement	148 419	
Provisions réglementées		
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>15 094 250</b>	<b>12 465 073</b>
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>TOTAL AUTRES FONDS PROPRES</b>		
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>		
<b>DETTES (1)</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 629 161	2 058 459
Emprunts et dettes financières diverses (3)	15 859	6 869
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	208 027	312 766
Dettes fiscales et sociales	74 277	71 342
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	6 469	14 879
Produits constatés d'avance	15 457	15 331
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>2 949 249</b>	<b>2 479 646</b>
Ecart de conversion passif		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>18 043 499</b>	<b>14 944 719</b>
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 129 178	2 018 738
(1) Dont à moins d'un an (a)	400 071	460 908
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque	260	260
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

## Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits d'exploitation (1)</b>				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)				
Production vendue (services)	236 000		236 000	123 909
<b>Chiffre d'affaires net</b>	<b>236 000</b>		<b>236 000</b>	<b>123 909</b>
Production stockée				
Production immobilisée			201 174	201 021
Subventions d'exploitation			170 000	900 000
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			6 419	
Autres produits			70	259
<b>Total produits d'exploitation (I)</b>			<b>613 663</b>	<b>1 225 188</b>
<b>Charges d'exploitation (2)</b>				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			378 392	241 487
Impôts, taxes et versements assimilés			78 159	45 286
Salaires et traitements			270 533	243 978
Charges sociales			123 352	110 727
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			140 229	78 865
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				6 419
- Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			13	2 359
<b>Total charges d'exploitation (II)</b>			<b>990 677</b>	<b>729 120</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>			<b>-377 014</b>	<b>496 068</b>
<b>Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun</b>				
<b>Bénéfice attribué ou perte transférée (III)</b>				
<b>Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)</b>				
<b>Produits financiers</b>				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			7 320	6 572
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total produits financiers (V)</b>			<b>7 320</b>	<b>6 572</b>
<b>Charges financières</b>				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			25 473	19 648
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
<b>Total charges financières (VI)</b>			<b>25 473</b>	<b>19 648</b>
<b>RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>			<b>-18 152</b>	<b>-13 076</b>
<b>RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)</b>			<b>-395 166</b>	<b>482 992</b>

## Compte de résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020
<b>Produits exceptionnels</b>		
Sur opérations de gestion	104 447	
Sur opérations en capital	232 901	
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges	843 706	
<b>Total produits exceptionnels (VII)</b>	<b>1 181 054</b>	
<b>Charges exceptionnelles</b>		
Sur opérations de gestion	1 842	909
Sur opérations en capital	717 490	
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	59 797	9 446
<b>Total charges exceptionnelles (VIII)</b>	<b>779 129</b>	<b>10 355</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>	<b>401 925</b>	<b>-10 355</b>
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
<b>Total des produits (I+III+V+VII)</b>	<b>1 802 037</b>	<b>1 231 760</b>
<b>Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>	<b>1 795 279</b>	<b>759 123</b>
<b>BENEFICE OU PERTE</b>	<b>6 759</b>	<b>472 637</b>
(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

### Apport partiel d'actifs Fondation Caritas - Caritas Habitat

---

Le 12 Novembre 2021, la Fondation Caritas France a fait apport à Caritas habitat de l'intégralité des éléments d'actifs et de passif relatifs aux biens situés à BOULOGNE-BILLAN COURT (Hauts de Seine), 45 rue Fessart. Cette opération est entrée en vigueur rétroactivement le 1er juillet 2021.

En rémunération de l'apport, une augmentation de capital social a été approuvée pour un montant de 2 490 000€ au moyen de la création de 24 900 actions nouvelles de 100 euros chacune, au profit de la Fondation Caritas France.

### Impact du Covid-19

---

En date du 30 janvier 2020 l'OMS a déclaré l'état d'urgence internationale lié à la santé publique. En raison de l'évolution du COVID-19, la France a annoncé des mesures de confinement en date du 17 mars 2020.

Le Gouvernement français a annoncé depuis de nouvelles mesures de confinement et de couvre-feu. Cependant, compte tenu de l'activité, l'ensemble des mesures de restriction passées n'ont eu que peu d'impact pour l'entreprise.

Compte tenu de l'évolution de la situation à la date d'arrêté des comptes, nous ne sommes pas en capacité d'appréhender avec exactitude l'ensemble des éléments pouvant impacter les comptes de l'exercice prochain.

### TUP La Madeleine

---

Une décision de transmission universelle de patrimoine (TUP) de la société LA MADELEINIÈRE a été décidée en date du 31 décembre 2020. Cette décision n'a pas eu de portée juridique dans la mesure où les formalités n'ont pas été réalisées.

Dans ces conditions, les écritures constatées en décembre 2020 ont été annulées lors de l'arrêté des comptes 2021 et les associés se réuniront en 2022 pour décider de la réalisation de cette TUP et donner tout pouvoir pour réaliser les formalités.

### 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.

Cette subvention est enregistrée en capitaux propres et sera intégrée au résultat comptable au même rythme que l'amortissement du bien dont l'acquisition est financée.

### 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.

Le Secours Catholique s'est donc engagé à attribuer jusqu'en 2022 des subventions d'équilibre pour un montant pouvant aller jusqu'à 3 170 K€ dont 2 100 K€ au titre de 2019, 900 K€ au titre de 2020 et 170 K€ au titre de 2021.

## Faits caractéristiques

**Décomposition des ensembles immobiliers**

---

Sur l'exercice 2021, la société CARITAS HABITAT a procédé à l'activation de plusieurs projets immobiliers :

- Ensemble immobilier à Fontenay-Sous-Bois
- Ensemble immobilier à Brest
- Ensemble immobilier acquis par la Fondation Caritas France rue Fressart à Boulogne-Billancourt

Les ensembles immobiliers ont l'objet de la décomposition suivante :

Fontenay-Sous-Bois :

- TERRAIN : 62 K€
- STRUCTURE : 173 K€
- MENUISERIES EXTERIEURES : 10 K€
- GAUFFAGE : 6 K€
- RAVALEMENT : 5 K€
- ELECTRICITE : 8 K€
- ROMBERIE/SANITAIRES : 7 K€

Brest :

- TERRAIN : 50 K€
- STRUCTURE : 271 K€
- MENUISERIES EXTERIEURES : 16 K€
- GAUFFAGE : 10 K€
- RAVALEMENT : 8 K€
- ELECTRICITE : 13 K€
- ROMBERIE/SANITAIRES : 11 K€

Boulogne-Billancourt :

- TERRAIN : 1120 K€
- STRUCTURE : 1125 K€
- MENUISERIES EXTERIEURES : 74 K€
- GAUFFAGE : 44 K€
- RAVALEMENT : 37 K€
- ELECTRICITE : 57 K€
- ROMBERIE/SANITAIRES : 51 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.

## Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SCA CARITAS HABITAT

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 18 043 499 Euro et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 6 759 Euro.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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

### Règles générales

---

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 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.

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

- \*Structure : 50 ans
- \*Menuiseries extérieures : 25 ans

## Règles et méthodes comptables

- \*Chauffage individuel : 15 ans
- \*Ravalement avec amélioration : 15 ans
- \*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.

### Immobilisations en cours

Les dépenses liées à des projets non finalisés sont comptabilisées 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. A ce titre, au 31/12/2020, une provision de 740 K€ a été constatée sur le projet Saint Prix dont 9,5 K€ de dotation complémentaire sur l'exercice. La provision correspond à l'estimation d'une partie de la perte de valeur sur l'actif, si celui-ci était abandonné en l'état. Au 31/12/2021, cette provision a fait l'objet d'une reprise en produit exceptionnel car le projet a été totalement abandonné.

### Créances

---

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

### 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.

### Provision pour gros entretien

---

Une provision pour gros entretien est à prévoir. Celle-ci a été considérée comme non significative au 31 décembre 2021 et reste en cours d'évaluation pour la prochaine clôture.

### Traitement comptable des baux emphytéotiques

---

Pour l'exercice de ses activités, la société dispose de droits d'usage sur immeubles. Sous l'angle comptable, la méthode retenue est la suivante :

- Les redevances sont amorties à la date de 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.

## 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	90 080	135 000		225 080
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>90 080</b>	<b>135 000</b>		<b>225 080</b>
- Terrains	2 357 241	1 232 500	24 621	3 565 120
- Constructions sur sol propre	2 953 546	1 633 213	177 268	4 409 492
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	1 185 942	469 611	59 407	1 596 147
- 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	22 724	4 525		27 249
- Emballages récupérables et divers	335 228		335 228	
- Immobilisations corporelles en cours	1 389 690	2 276 647	1 789 982	1 876 355
- Avances et acomptes				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>8 247 863</b>	<b>5 616 496</b>	<b>2 386 505</b>	<b>11 477 855</b>
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations		845 912		845 912
- Autres titres immobilisés		20 000		20 000
- Prêts et autres immobilisations financières	5 995		295	5 700
<b>Immobilisations financières</b>	<b>5 995</b>	<b>865 912</b>	<b>295</b>	<b>871 612</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>8 343 938</b>	<b>6 617 408</b>	<b>2 386 800</b>	<b>12 574 547</b>

## Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
<b>Ventilation des augmentations</b>				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions	135 000	5 616 496	865 912	6 617 408
Apports				
Créations				
Réévaluations				
<b>Augmentations de l'exercice</b>	<b>135 000</b>	<b>5 616 496</b>	<b>865 912</b>	<b>6 617 408</b>
<b>Ventilation des diminutions</b>				
Virements de poste à poste		1 669 015	295	1 669 310
Virements vers l'actif circulant				
Cessions		717 490		717 490
Scissions				
Mises hors service				
<b>Diminutions de l'exercice</b>		<b>2 386 505</b>	<b>295</b>	<b>2 386 800</b>

### ***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.

## Notes sur le bilan

**Immobilisations financières**

Les immobilisations financières concernent le dépôt de garantie de CARITAS HABITAT ainsi que les parts sociales de la SC TERRASSOCIEE acquises en 2021.

**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	88 963	2 368		91 331
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>88 963</b>	<b>2 368</b>		<b>91 331</b>
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	146 850	76 395	97 281	125 964
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	85 201	65 075	37 839	112 437
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	621	180		800
- Installations générales, agencements aménagements divers	533	160		692
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	19 854	2 329		22 183
- Emballages récupérables et divers				
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>253 058</b>	<b>144 139</b>	<b>135 120</b>	<b>262 077</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>342 021</b>	<b>146 508</b>	<b>135 120</b>	<b>353 408</b>

## Notes sur le bilan

**Actif circulant****Etat des créances**

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 793 870 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
<b>Créances de l'actif immobilisé :</b>			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	5 700		5 700
<b>Créances de l'actif circulant :</b>			
Créances Clients et Comptes rattachés	89 808	89 808	
Autres	1 681 855	1 681 855	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	16 507	16 507	
<b>Total</b>	<b>1 793 870</b>	<b>1 788 170</b>	<b>5 700</b>
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

**Produits à recevoir**

	Montant
CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	27 678
FOURNISSEURS - RRR A OBTENIR	17 112
IJSS NETTES SUBROGATION	4 967
DIVERS - PRODUITS A RECEVOIR	115 000
BANQUE - INTERETS COURUS A RECEVOIR	4 290
<b>Total</b>	<b>169 048</b>

## Notes sur le bilan

**Capitaux propres****Composition du capital social**

Capital social d'un montant de 14 997 500,00 Euro décomposé en 149 975 titres d'une valeur nominale de 100,00 Euro.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	125 235	100,00
Titres émis pendant l'exercice	24 900	100,00
Titres remboursés pendant l'exercice	160	100,00
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	149 975	100,00

**Liste des propriétaires détenant plus de 10 % du capital**

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
<b>I. PERSONNES MORALES</b>		
Secours Catholique- Caritas France 75007 PARIS	58,13	87 190,00
Fondation Caritas France 75007 PARIS	17,26	25 900,00
<b>II. PERSONNES PHYSIQUES</b>		

## Notes sur le bilan

**Dettes****Etat des dettes**

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 2 949 249 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	260	260		
- à plus de 1 an à l'origine	2 628 901	79 723	446 398	2 682 781
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	2 859	2 859		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	208 027	208 027		
Dettes fiscales et sociales	74 277	74 277		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	19 469	19 469		
Produits constatés d'avance	15 457	15 457		
<b>Total</b>	<b>2 949 249</b>	<b>400 071</b>	<b>446 398</b>	<b>2 682 781</b>
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	610 646			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	39 944			
(**) Dont envers les associés	13 000			

**Charges à payer**

	Montant
FOURNISSEURS - FACT. NON PARVENUES	105 016
FOURNISSEURS - FNP RDG	2 653
BANQUE - INTERETS COURUS A PAYER	260
INTERETS COURUS	2 859
DETTES PROVIS. PR CONGES A PAYER	22 098
NDF SALARIES	267
CHARGES SOCIALES S/CONGES A PAYER	12 264
FORMATION CONTINUE	2 960
TAXE D APPRENTISSAGE	995
ETAT - AUTRES CHARGES A PAYER	6 180
CLIENTS - RRR A ACCORDER	803
<b>Total</b>	<b>156 357</b>

## Notes sur le bilan

**Comptes de régularisation**

---

**Charges constatées d'avance**

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES D AVANCE	16 507		
<b>Total</b>	<b>16 507</b>		

**Produits constatés d'avance**

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
PRODUITS CONSTATES D AVANCE	15 457		
<b>Total</b>	<b>15 457</b>		

## Notes sur le compte de résultat

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

Secteur d'activité	31/12/2021
LOYERS	211 073
CHARGES REFACTURABLES	24 927
<b>TOTAL</b>	<b>236 000</b>

**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**

	31/12/2021	31/12/2020
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	7 320	6 572
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des produits financiers</b>	<b>7 320</b>	<b>6 572</b>
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	25 473	19 648
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
<b>Total des charges financières</b>	<b>25 473</b>	<b>19 648</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>-18 152</b>	<b>-13 076</b>

## Autres informations

**Effectif**

Effectif moyen du personnel : 5 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	4	
Agents de maîtrise et techniciens	1	
Employés		
Ouvriers		
<b>Total</b>	<b>5</b>	

**Engagements financiers****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
<b>Total</b>	<b>230 000</b>
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
<b>Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	5 310 000	9 275 600	9 259 500	12 523 500	14 997 500
Nombre d'actions ordinaires	53 100	92 756	92 595	125 235	125 235
<b>Opérations et résultats :</b>					
Chiffre d'affaires (H.T.)	1 919	50 989	17 048	123 909	236 000
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	-513 104	-522 968	1 853 155	567 366	-643 340
Impôts sur les bénéfices			5 771		
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	-553 674	-613 552	1 035 453	472 637	6 759
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	-9,66	-5,64	19,95	4,53	-5,14
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	-10,43	-6,61	11,18	3,77	0,05
Dividende distribué					
<b>Personnel</b>					
Effectif salariés	2	4	5	4	4
Montant de la masse salariale	139 840	205 063	194 333	243 978	270 533
Montant des sommes versées en avantages sociaux	61 258	76 157	84 480	110 727	123 352