

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions
au capital de 47.657.564 €
Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS LYON

RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre Société durant l'exercice clos le 31 décembre 2009 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice.

Les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur ont été mis à votre disposition dans les délais légaux et nous sommes bien entendu à votre disposition pour vous apporter les compléments d'information que vous pourriez souhaiter.

Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité de la Sté Foncière d'Habitat et Humanisme est centrée sur deux domaines essentiels :

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux
- la gestion du patrimoine constitué depuis la création de la société.

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

Les projets immobiliers sont initiés par l'une des quarante-neuf associations locales du Mouvement, et examinés par l'équipe de Maîtrise d'Ouvrage de La Foncière, avant d'être soumis pour avis au Comité d'Engagements. Cette instance décide de la suite à donner aux dossiers qui lui sont présentés. Le nombre de projets rejetés est faible, car en amont un travail préparatoire important est effectué en lien avec les Associations, et de plus le Comité d'Engagement formule souvent des observations visant à apporter des améliorations d'ordre technique ou financier.

En 2009, le Comité d'Engagement a validé 51 dossiers représentant 239 nouveaux logements pour un investissement global de 23,2 M€. La réalisation effective des opérations immobilières s'étale en moyenne sur deux ans, mais peut être sensiblement allongée pour les chantiers importants.

Pour cette même année la production de logements s'est élevée à 237 logements réceptionnés. Comme nous l'avons noté l'an passé le poids des logements réalisés ou en cours, sous forme de foyers ou de résidences sociales reste important. En 2009, les réceptions correspondant à ce type d'opération ont concerné 96 logements pour 4 opérations. De plus nous avons dix-sept opérations de ce type aux différents stades d'études et de montage correspondant à 375 logements. Elles devraient être terminées pour l'essentiel au cours des années 2010 à 2012.



Gestion du patrimoine immobilier

Le patrimoine de logements réceptionnés (et donc aptes à être loués) s'élevait au 31/12/2009 à 1.886 logements contre 1.649 au 31 décembre 2008, soit une augmentation de 237 logements.

A ce chiffre de 1.886 logements, on peut ajouter les 597 logements acquis, en cours d'études ou de chantier au 31 décembre 2009, le total réceptionné plus l'en cours s'élevant ainsi à 2 483 logements.

Le recouvrement des loyers et les relations avec les locataires sont généralement confiés à des agences immobilières à vocation sociale (AIVS) dont les plus importantes ont des liens étroits avec le Mouvement. L'attention apportée au suivi social des familles permet à la Foncière de maintenir à des niveaux satisfaisants le poids de la vacance et des impayés.

Les tableaux ci-dessous illustre l'évolution de l'activité :

	31/12/2008			31/12/2009		
	Logement	Foyers & Résidence Sociales	Total	Logement	Foyers & Résidence Sociales	Total
Logements réceptionnés	1 235	414	1 649	1 376	510	1 886
Dont logements conventionnés	1 088	414	1 502	1 208	510	1 718
Logements « en cours »	321	283	604	297	300	597
Financement Logements réceptionnés						
Dont PLAI	594	351	945	681	439	1.120
N/logements vacants (de plus de 3 mois)	60	0	60	70	0	70
Loyers perçus (k€)			5 505,2			5.979,9
Loyers irreouvrables(k€)			60,0			69,3
% s/loyers			1,09%			1,16%

Commentaire sur les évolutions récentes

Les livraisons 2009 ont porté sur 237 logements et ont concerné le secteur diffus (appartements ou maisons isolés) pour 141 logements et les Foyers ou Maisons Relais pour 96 logements. Ces volumes sont légèrement supérieurs à ceux de 2008 (211 logements) et de 2007 (205 logements), mais confirment le changement important par rapport aux années antérieures qui plafonnaient à moins de 100 logements par an.

Le nombre de logements mis en chantiers et en cours de réalisation qui s'était fortement accru en 2005 et en 2006 a atteint depuis l'année 2007 un niveau d'en cours assez stable.

Au regard des projets en attente d'engagement et des perspectives à plus long terme, le volume de production de logements devrait se stabiliser à ce niveau.

Place de la société Foncière dans le Mouvement Habitat & Humanisme

La Foncière d'Habitat et Humanisme est l'outil opérationnel du Mouvement Habitat et Humanisme, qui comprend en outre quarante-neuf Associations locales regroupées au sein de la Fédération Habitat et Humanisme, association qui assure un certain nombre de services communs, ainsi que l'animation et la communication extérieure de l'ensemble.

Elle se charge de la collecte des moyens financiers auprès des investisseurs institutionnels et des entités juridiques qui soutiennent Habitat et Humanisme depuis le début (associations et institutions religieuses). La Foncière ayant le statut d'entreprise solidaire depuis 2005 – statut dont elle a eu le renouvellement pour 5 ans en décembre 2007 - fait bénéficier depuis 2 ans à ses actionnaires personnes physiques des avantages de la loi Madelin. De ce fait, elle est à même d'assurer la levée des fonds nécessaires à son développement. Les résolutions soumises à votre assemblée générale confirment cette orientation.

Organigramme de La Foncière d'H&H et du Mouvement H&H :

Ils font l'objet de tableaux en annexe

Filiales et Participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre société et des sociétés qu'elle contrôle.

La liste des filiales et participations ayant une valeur économique significative s'établit ainsi :

Filiales :

- Vie et Partage 69300 CALUIRE-ET-CUIRE
Société de courtage d'assurances (100% du capital)
- SCI La Cour des Voraces LYON 4^e
Propriétaire de 50 logements sociaux (52,5% du capital)
- SCI Solidarité St-Joseph 69300 CALUIRE-ET-CUIRE
Propriétaire de 6 logements sociaux (99,3% du capital)

Participations : SCI Burais-Béthanie (30,2 %) propriétaire de 23 logements sociaux
SCI Valmy-Tissot (9,6%) propriétaire de 10 logements.

Activité des Filiales

SARL Vie et Partage :

Elle a pour objet la promotion des Placements Solidaires pour le Mouvement H&H. A ce titre elle est partie prenante d'un FCP d'Epargne Solidaire géré par le Crédit Lyonnais et dont elle reçoit une part des frais de gestion. Elle bénéficie par ailleurs de la rétrocession des frais d'une Assurance-vie gérée par AVIP.

Elle a réalisé en 2009 un chiffre d'affaires de 185.950 € et un résultat bénéficiaire de 2.769 €

Société Civile Immobilière d'Attribution (SCIA) Cour des Voraces :

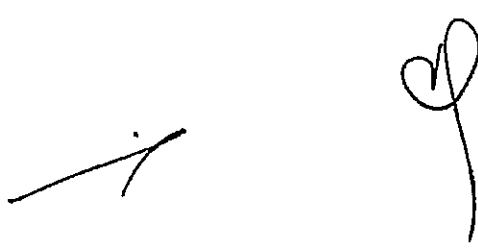
Résultat 2009 : 2.949 €

SCI Burais-Béthanie

Résultat 2009 : 157 €

SCI Solidarité St-Joseph

Résultat 2009 : 3.670 €



Cette filiale a fait l'objet en 2009 d'un apport d'actif de la part de la Fédération d'H&H, de 2.980 parts sur les 3.000 parts de cette SCI. L'apport d'actif a été constaté par un PV de Gérance en date du 3 décembre 2009.

En 2009 aucun changement notable n'est intervenu dans l'activité ou les résultats des autres filiales.

Participations croisées – Autocontrôle

Les filiales et participations de la Foncière ne détiennent aucune action de la société mère, ni d'ailleurs d'aucune autre entité juridique. Il n'existe donc pas d'autocontrôle sous quelque forme que ce soit.

Il n'y a eu par ailleurs, ni prise de contrôle, ni prise de participation au cours de l'exercice.

Résultats du dernier exercice :

Examen des Comptes et des Résultats.

Nous allons maintenant vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Les règles et méthodes d'établissement des comptes annuels sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009 le chiffre d'affaires s'est élevé à 7 236 897 € contre 6 693 641 € pour l'exercice précédent. Les Produits d'exploitations qui comprennent, outre le chiffre d'affaires, la production immobilisée et les subventions d'exploitation, se sont montés à 8.352.500 € en 2009 contre 7.644.689 € en 2008.

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 8 458 586 € contre 7 288 658 € pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à -106.086 € contre 356.031 € pour l'exercice précédent.

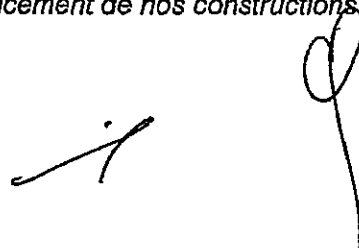
Quant au résultat courant avant impôts, tenant compte du solde de -823.319 € des produits et frais financiers, il s'établit à -929 405 € contre -374 100 € pour l'exercice précédent.

Après prise en compte :

- du résultat exceptionnel de 1.070.482 € dans lequel, il faut le rappeler, figurent les reprises de subventions d'équipement pour : 1 384 584 €
- de l'impôt sur les sociétés de : 20 007 €

le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2009 se solde par un bénéfice de 121 071 € contre un bénéfice de 252 808 € pour l'exercice précédent.

Remarque : comme nous l'avons indiqué à plusieurs reprises au cours de nos précédentes AG, le schéma comptable traditionnel n'est pas parfaitement adapté aux opérations d'une société comme La Foncière. Considérées comme exceptionnelles, les reprises sur les subventions d'investissements constituent en fait une ressource récurrente qui couvre largement le montant des frais financiers, toujours élevés, étant donné la part des emprunts dans le financement de nos constructions



Résultats Analytiques :

Analyse globale :

En k€	Réel : 2007	Réel : 2008	Réel : 2009	Budget : 2009	D% Réal/Budg
Produits	7 503,8	8 913,8	9 663,5	9 577,6	0,9%
Charges	7 057,9	8 153,6	9 322,5	9 099,9	2,4%
Résultat d'Activité <i>% sur CA net</i>	445,9 8,4%	760,2 11,7%	341,0 5,0%	477,7 7,1%	-28,6%
Remboursement Fédé IS	200,0 22,7	168,0 102,8	20,0	87,9	
Résultat Net après IS <i>% sur CA net</i>	108,6 2,0%	252,8 3,9%	121,1 1,8%	228,0 3,4%	-46,1%
Auto-Financem.Brut	1 588,4	2 049,0	2 319,7	2 493,1	-7,0%
Auto-Financement Net <i>% s/Loyers + Prod.Fin</i>	335,8 7,1%	708,3 12,3%	855,1 14,0%	930,5 15,5%	-8,1%

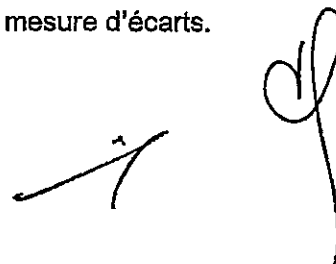
Le Résultat d'activité 2009 est en forte diminution par rapport à l'année précédente (-55,1%) et reste sensiblement inférieur au Budget 2009 (-28,6%).

Le Résultat Net après IS est lui aussi en forte régression par rapport à celui de l'année 2008 et très inférieur à l'objectif du Budget.

Seul l'Autofinancement net évolue favorablement en 2009 (+9,2%) tout en restant légèrement en dessous du Budget.

Faits marquants de l'exercice 2009 :

- L'activité a été soutenue au cours de l'année et conforme à nos prévisions avec la mise en service et en immobilisation de 253 logements dont 95 concernant les Foyers et Maisons Relais, contre 146 logements en 2007 et 212 en 2008.
- Les coûts de maintenance du Patrimoine ont fortement augmenté du fait de la remise en état de logements suite à des départs de locataires.
- Des charges non récurrentes ont été constatées sur l'exercice ; elles concernent :
 - * les charges de personnel, hormis le recrutement d'un collaborateur au Service Patrimoine et le provisionnement d'une indemnité dans le cadre d'un départ pour rupture conventionnelle, subissent le plein effet des recrutements réalisés en 2008.
 - * à la demande de l'AMF, une expertise physique de l'ensemble de notre patrimoine a été confiée à un Cabinet spécialisé pour un coût de 120k€
- Poursuite de la professionnalisation des collaborateurs de la Foncière et des Associations eaux métiers de l'immobilier par la :
 - * Création d'une école de formation / sensibilisation avec l'aide d'un consultant.
 - * Appui d'un Cabinet d'expertise comptable sur la gestion des SCI dont la Foncière détient une participation (vérification comptable, juridique et fiscale)
 - * Mise en œuvre d'un plan stratégique et organisationnel de La Foncière d'H&H afin :
 - d'améliorer les coopérations avec les 49 Associations pour une plus grande efficacité
 - de clarifier et optimiser l'organisation par métier : Maîtrise d'Ouvrage et Gestion du Patrimoine
 - de mettre en place des indicateurs d'activité et de mesure d'écart.



Analyse par secteur d'activité :

- **L'Activité Patrimoine** c'est-à-dire la gestion des logements dégage un résultat de + 439.1 k€, en forte régression par rapport à l'année précédente (-31,8%) ainsi que par rapport au Budget 2009.

	Réel : 2007	Réel: 2008	Réel: 2009	Budget : 2009	D% Réel/Budg
Produits	6 835,1	7 931,9	8 723,8	8 695,7	0.3%
Charges	6 287,7	7 288,0	8 284,7	8 148,1	1.7%
Résultat d'Activité	547,4	643,9	439,1	547,6	-19,8%
<i>% sur Loyers</i>	<i>11.7%</i>	<i>11.7%</i>	<i>7.3%</i>	<i>9.3%</i>	

La raison principale de cette dégradation des résultats vient des dépenses de Maintenance, et plus particulièrement des Entretiens effectués directement par FHH indépendamment des AIVS. Ces dépenses ont doublé en 2009 passant de 161,6 k€ en 2008 à 332,8 k€ en 2009 et bien que cet accroissement brutal se soit surtout manifesté au cours du 2^e semestre 2009, il semble en analysant l'évolution de ces dépenses sur une longue période que l'on soit en présence d'un accroissement durable.

D'autres écarts défavorables par rapport à 2008, mais non récurrents, ont impacté les résultats, à savoir :

- Coût d'évaluation du Patrimoine effectué à la demande de l'AMF, prévu sur 2010 et pris en charge pour moitié en 2009 (55,8 k€)
- Masse Salariale : (67,9 k€) : embauche anticipée d'une personne et indemnité de licenciement. :
- Honoraires de Cabinet Conseil pour des missions temporaires concernant la Gestion des Ressources humaines et les SCl ainsi que le plan Stratégique de FHH (23,8 k€)

Par contre une recette de 53,0 k€ a été anticipée sur 2009 (indemnité HH IdF pour Galleron)

- **L'activité Maîtrise d'Ouvrage** c'est-à-dire l'activité de production de logements, dégage une perte en 2009, supérieure à celle prévue au budget.

	Réel : 2007	Réel: 2008	Réel: 2009	Budget : 2009	D% Réel/Budg
Produits	587,5	739,6	808,8	760,1	6.4%
Charges	640,1	710,0	889,1	816,2	8.9%
Résultat d'Activité	-52,6	29,6	-80,2	-56,0	

Cette perte provient essentiellement des prestations internes de l'informatique dues au développement des Tableaux de Bord de Maîtrise d'ouvrage et de la répartition des Honoraires de Cabinet Conseil comme pour l'activité Patrimoine (charges non récurrentes).

Par ailleurs, deux autres éléments, non récurrents, se compensent :

- un produit de 43,4 k€ dû à un rattrapage de régularisation des Fournisseurs
- une Charge de 50,8 k€ provenant d'Opérations abandonnées pour lesquelles des dépenses avaient été engagées.

- **L'activité Gestion Financière** qui recouvre les coûts directement imputables à l'obtention du visa AMF et les gains dus au placement de la trésorerie disponible, après avoir été fortement bénéficiaire en 2008, dégage pour 2009 une perte – 17,9 k €, voisine de celle prévue au budget 2009.

Cette baisse de résultat s'explique essentiellement par la variation des taux de placement de la trésorerie entre 2008 (4,6%) et 2009 (1,8%), malgré un montant plus élevé des placements en moyenne annuelle 2009 (7.000 k€) qu'en 2008 (5.000 k€).

	Réel : 2007	Réel : 2008	Réel : 2009	Budget : 2009	D% Réel/Budg
Produits	81,2	242,3	130,8	121,6	7.5%
Charges	130,2	155,6	148,7	135,6	9.7%
Résultat d'Activité	-49,0	86,7	-17,9	-13,9	

- **La Masse Salariale** est en forte augmentation par rapport à celle de l'année 2008 (+21,9%) pour un effectif moyen pondéré en hausse de +17,6%.

On observe un dépassement par rapport au Budget 2009 tant en effectif qu'en masse salariale.

L'évolution des effectifs comprend l'embauche anticipée d'une Assistante au Patrimoine.

L'évolution de la Masse Salariale comporte une charge non récurrente due à une indemnité de licenciement (11,4 k€)

	Réel : 2007	Réel : 2008	Réel : 2009	Budget : 2009	D% Réel/Budg
Effectifs inscrits	13	16	19	17	11.8%
Effectifs moyens équivalent plein temps	12,1	14,8	17,4	17,0	2.4%
D%		22,5%	17,6%		
Masse Salariale	639,6	817,7	997,0	946,2	5,4%
D%		27.9%	21.9%		

- **Les Charges et les Produits hors activité** : comportent deux postes principaux :

la valeur nette comptable des immobilisations de complément ou de remplacement dont le montant continue à augmenter de façon récurrente, est d'autant plus élevé en 2009 qu'elle prend en compte deux opérations exceptionnelles :

la remise en état de l'immeuble Galleron pour un coût d'environ 287,0 k€ qui entraîne une perte de valeur nette comptable de 30,8k€ déjà provisionnée en 2007

la remise en état de l'immeuble Montreuil pour 79,5 k€ entraînant une perte de valeur nette comptable de 62,4 k€

la reprise de provisions pour risques constituées dans le passé et dont la charge s'est concrétisée en 2009. Cette reprise nette se monte à 125,5 k€. Ce poste comporte des aléas difficilement planifiables.

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2009, soit un bénéfice de 121.071€, de la façon suivante :

- au compte « Réserve légale » la somme de : _____ 6.054 €
- le solde au compte « Réserve ordinaire » soit : _____ 115 .017 €

Si vous votez cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 114.538.598 €.

Dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices. Nous n'envisageons pas non plus de procéder cette année à une distribution.

Dépenses non déductibles fiscalement.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, aucune dépense et charge visée à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.

Examen de la situation financière :

Evolution des Capitaux propres, du Fond de roulement et de la Trésorerie :

La situation financière de la Foncière d'Habitat et Humanisme a toujours été caractérisée par un niveau élevé de capitaux propres, surtout si on la compare aux entreprises exerçant dans le même secteur d'activité. Les ressources propres constituent en effet 38,4 % du total de bilan et si l'on y ajoute les subventions d'équipement ce pourcentage monte à 69% (il s'améliore par rapport à 2008 où il se situait à 66%).

Le fonds de roulement net global qui s'était fortement renforcé l'an dernier s'est encore étoffé en 2009. La trésorerie reste largement positive, car de nombreux chantiers sont encore en cours d'étude ou de démarrage alors que les financements correspondants ont été mis en place.

	<u>2007</u>	<u>2008</u>	<u>2009</u>
(en M euros)			
Total du bilan	120,4	144,1	166,0
Ressources propres (<i>chiffre net du RAN</i>)	41,2	51,9	63,8
Subventions d'équipement	35,8	43,3	50,8
Total des capitaux propres	77,0	95,2	114,5
(en % du bilan)	64,0%	66,1%	69,0%
Fonds de roulement net global	18,8	25,5	29,9
Trésorerie nette	7,9	10,1	11,4



Ainsi que l'ont montré les travaux d'évaluation réalisés l'an passé et confirmés par l'évaluation physique exhaustive qui vient d'être réalisée à fin Avril 2010, le patrimoine immobilier est comptabilisé pour des montants inférieurs à sa valeur marchande. En effet, tant pour des raisons légales qu'en vertu de nos propres statuts, la plupart des logements que nous gérons ne peuvent être vendus, sinon à un organisme œuvrant comme la Foncière dans le secteur du logement social.

Les participations et les créances qui y sont rattachées ne constituent que 1,4 % de l'actif. Elles ont été provisionnées chaque fois qu'il était nécessaire. Les autres créances sont composées pour l'essentiel de Subventions Notifiées à Recevoir, qui ne présentent aucun risque pour notre société.

Evolution des Immobilisations

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation.

Les immobilisations corporelles brutes s'élèvent désormais à 151,07 M d'euros soit une augmentation de 19,93 M d'euros par rapport à 2008 (+15,2 %). Cette augmentation, identique à celle de l'année 2008, est due aux opérations terminées qui s'accroissent de 23,07 M d'euros alors que les travaux en cours diminuent pour la première fois depuis 3 ans, soit une baisse de -3,14 M d'euros. Ces chiffres confirment que nous avons atteint un régime de croisière dans la production de logements

Endettement

La Foncière n'utilise actuellement aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué à peu près exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. Environ 40% de ces emprunts sont garantis par des cautions, elles-mêmes garanties par les collectivités locales ou par des hypothèques constitués sur les biens qu'ils ont servi à financer. Par ailleurs, 41% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie – basée en général sur le niveau du Livret A - ne nous fait pas courir de risques trop importants.

En liaison avec le développement de l'activité, l'endettement financier est passé de 45,53 M d'euros en 2008 à 48,41 M d'euros en 2009, soit une augmentation de 2,88 M d'euros. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan continue à diminuer légèrement en 2009 (29,2 % contre 31,6% en 2008 et 33,1 % en 2007).


Aucun nouvel emprunt obligataire n'a été contracté en 2009 auprès d'HH Développement et il n'est pas prévu d'en effectuer de nouveau à l'avenir.

Les dettes fournisseurs sont restées au même niveau qu'en 2008 (2,46 M d'euros) ce qui confirme la stabilisation de l'activité de production de logements. De même, les dettes sociales et fiscales restent à un niveau très modique. Elles sont couvertes plusieurs fois par les liquidités de la société.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

L'article L.441-6-1 du Code de commerce prévoit que les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes publient des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Les Sociétés doivent publier dans le rapport de gestion, la « décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance » conformément aux dispositions de l'article D441-4 du Code de commerce.



Ce nouveau dispositif est entré en vigueur au 1^{er} janvier 2009 sans rétroactivité, il y a donc lieu de faire apparaître dans le présent rapport de gestion établi en 2010 et relatif à l'exercice 2009, le solde des dettes du seul exercice 2009.

Tableau du solde des dettes fournisseurs au 31/12/2009 par dates d'échéances :

	En cours	< ou égal à 30 jours	Entre 31 j et 60 j	Plus de 60 j	Total TTC
Dettes à échoir	83.220				83.220
Dettes échues	162.665	570.243	619.897	1.022.676	2.375.481
Montant total TTC	245.885	570.243	619.897	1.022.676	2.458.701

Remarque : le montant des dettes échues à plus de 60 jours comprend des retenues de garanties pour 453.302 €

Le montant total de la dette fournisseur correspondant à des factures reçues s'élève donc à 2.375.481 €
Par ailleurs, des factures non parvenues sont comptabilisées pour un montant de 83.220 €

Progrès réalisés et Difficultés rencontrées

Le renforcement significatif de nos structures et l'amélioration de notre système d'informations nous permettent d'absorber le volume d'activité que nous connaissons depuis bientôt 3 ans.

La crise immobilière, contrairement à ce qu'on pouvait prévoir, n'a pas été l'occasion de saisir des opportunités significatives sur les programmes en cours de construction réalisés par des promoteurs qui ont bénéficié des avantages de la loi Scellier pour écouler leur production.

Evolution prévisible et Perspectives 2010

Les projets en cours et les opérations recensées par les Associations ne nous permettent pas d'envisager d'augmentation de notre production de logements : celle-ci se maintiendrait autour de 230 logements pour l'année 2010. Pour les années futures nous envisageons une stabilisation de la production de logements autour de ces chiffres, avec un risque d'une baisse due au recentrage des Subventions en faveur des grandes agglomérations et une perspective incertaine sur le développement des Foyers et des Résidences sociales qui représentent près de la moitié de notre production de logements depuis 3 ans.

Personnel et Bénévolat

Au 31 décembre 2009, la Foncière d'Habitat et Humanisme employait 19 salariés, soit une augmentation de 3 personnes par rapport à fin 2008. En réalité il n'a été créé qu'un seul poste d'Assistant Patrimoine, en anticipation à la prévision faite pour 2010.

Les deux autres personnes correspondent au remplacement d'une Assistante de Direction dont le départ avait eu lieu un peu avant la fin de l'année 2008, et au remplacement temporaire d'une personne, à la fonction Accueil/Standard, partie pendant 8 mois en formation. Ce remplacement s'est d'ailleurs effectué dans le cadre d'un CDD.

La Masse Salariale augmente fortement par rapport à 2008 (+21,9%) un peu plus rapidement que les effectifs (+18,8%) et que les prévisions budgétaires pour 2009. (+5,4%).

A côté de ses collaborateurs salariés, la Foncière bénéficie de la disponibilité d'une vingtaine de bénévoles qui consacrent régulièrement du temps à l'animation de la société et à l'exécution de tâches administratives ou techniques. Ils assurent le fonctionnement des structures d'administration et de contrôle : Conseil de surveillance, Comité de gestion, Comité de suivi et de clôtures des opérations immobilières.

Ecole de Formation

Outil opérationnel du Mouvement H&H, la Foncière d'H&H est en relation avec 49 associations réparties sur plus de 60 villes. Les actions menées sur le terrain, par les Associations qui prospectent, proposent et suivent les Projets, le sont par des Bénévoles qui ont une connaissance assez hétérogène des différents domaines réglementaires, techniques, financiers, juridiques et administratifs relatifs au montage et au suivi des opérations immobilisées.

L'objectif de cette école est de renforcer leur savoir-faire et leurs connaissances afin d'améliorer notre efficacité et accroître la qualité de nos actions auprès des publics que nous logeons. Nous avons élaboré nos propres modules qui sont utilisés au cours de sessions animées par nos propres formateurs.

Croissance externe et Apports

La société a réalisé au 31 décembre 2009 une augmentation de capital, avec appel public à l'épargne, pour une levée de fonds d'un montant de 7.722,0 k€. Elle avait auparavant réalisé une augmentation de capital, à travers l'exercice de Bons de Souscriptions Autonomes (BSA) pour un montant de 2.481,7 k€ entre le 1^{er} janvier et le 15 juillet 2009.

La Fédération Habitat et Humanisme a effectué en 2009 un apport d'actif portant sur des logements répartis en 6 lots et sur 2.980 parts de la SCI Solidarité St-Joseph, pour un montant de 1.553,3 k€. Cet apport d'actif avait été décidé par L'Assemblée Générale Extraordinaire tenue le 4 juin 2009. La réalisation définitive de cet apport et l'augmentation de capital en résultant ont été constatés par la gérance le 3/12/2009

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice:

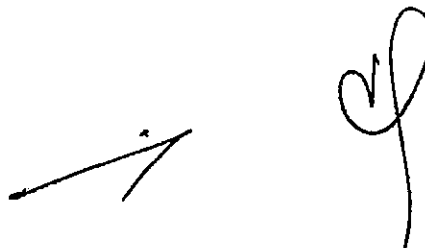
Depuis le 31 décembre 2009, il est à signaler, qu'à la demande de l'AMF, une expertise physique de notre Patrimoine a été effectuée par un Cabinet spécialisé. La valeur marchande du Patrimoine en résultant s'élève à 177 M€, très supérieure à la Valeur nette comptable figurant au bilan au 31/12/2009.

Activité en matière de Recherche et de Développement

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Gestion des Risques:

Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100 alinéa 4 c.com) :



Les principaux risques auxquels la société pourrait être confrontée concernent d'une part le taux d'occupation des logements et le taux de recouvrement des loyers et d'autre part une modification des aides réglementées de l'Etat ou des Collectivités.

Les directives des Pouvoirs Publics concernent le renforcement de l'octroi des prêts PLAI sur les marchés les plus tendus que sont les très grandes agglomérations, dont PACA, Ile de France Nord et Rhône-Alpes. A côté de cette reterritorialisation des prêts, une baisse des subventions de l'Etat sur les zones rurales est constatée.

Une analyse des risques figure par ailleurs dans le rapport qui vous est présenté par le président du Conseil de Surveillance

Objectifs et politique de la Société en matière de gestion des risques financiers et exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (art L.225-100 alinéa 6 c.com) :

La situation de la trésorerie de la société témoigne de sa capacité à couvrir les besoins en fonds propres des opérations immobilières pour les 18 prochains mois, au moins. Il est rappelé que votre société n'engage aucun programme sans avoir mis préalablement en place les financements et les subventions nécessaires à la bonne fin des opérations.

Actionnariat

		Ventes/capital
Nombre d'actions au 31/12/00	144.420	
Cessions en 2001	1 108	0,8%
Nombre d'actions au 31/12/01	172.029	
Cessions en 2002	1 558	0,9%
Nombre d'actions au 31/12/02	185.253	
Cessions en 2003	2 254	1,2%
Nombre d'actions au 31/12/03	211.105	
Cessions en 2004	2 983	1,4%
Nombre d'actions au 31/12/04	240.806	
Cessions en 2005	7 616	3,2%
Nombre d'actions au 31/12/05	254.150	
Cessions en 2006	2 819	1,1%
Nombre d'actions au 31/12/06	274.150	
Cessions en 2007	10 184	3,7%
Nombre d'actions au 31/12/07	342.688	
Cessions en 2008	5 364	1,6%
Nombre d'actions au 31/12/08	417.342	
Cessions en 2009 ⁽¹⁾	12.067	2,9%
Nombre d'actions au 31/12/09	500.517	

(1) Les Cessions 2009 prennent en compte 5.852 actions que la Fédération a cédé à un organisme financiers de FCPE qui n'avait pu être servis en juillet 2009 lors de la précédente augmentation de capital par exercices de BSA. Corrigé de cette opération, les cessions 2009 ne représentent que 1,5 % des actions totales

Si l'on excepte les années 2005 et 2007, marquées par le retrait de 2 actionnaires relativement importants, on observe que l'actionnariat fait preuve d'une remarquable stabilité.

Actionnaires significatifs :

HH Développement :	66 947 actions soit	13,4 % du capital
Fédération HH :	22 097 actions soit	4,4 % du capital
Epargne Salariale :	48.067 actions soit	9,6 % du capital
Institutionnels :	31.835 actions soit	6,4 % du capital

Les autres Associations locales d'H&H possèdent ensemble 59 131 actions soit 11,8 % du capital social.

Le mouvement H&H contrôle donc au total 29,6 % du capital de La Foncière d'H&H. Si l'on y inclut les Congrégations qui soutiennent le Mouvement depuis sa création, on arrive globalement au chiffre de 34,9 %

Utilisation des Fonds alloués par des Organismes d'Epargne salariale

Au 31 décembre 2009, les fonds issus des Organismes d'Epargne Salariale, mise à disposition de la Foncière par la Fédération, et qui s'élevaient à fin 2008 à 277,1 k€ ont été entièrement remboursés. Les Organismes d'Epargne Salariale s'orientent depuis 3 ans vers la souscription d'actions de La Foncière d'H&H, et ne proposent plus de prêts à court terme.

Le préfinancement des Projets en cours s'effectue dorénavant en utilisant les Fonds Propres issus des souscriptions et qui, bien qu'affectés à des projets, n'ont pas encore été consommés en raison du délai de mise en œuvre de ces projets.

Participation des Salariés au Capital

- Etat de participation des salariés (et des dirigeants, dans le cadre d'un PEE, au dernier jour de l'exercice)

En application des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel ne détenait au 31 décembre 2008 aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte

- Opérations réalisées au titre des options d'achat ou de souscriptions d'actions

Conformément aux dispositions des articles L. 225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucun plan d'option d'achat ou de souscription d'actions n'a été arrêté au profit des salariés et/ou mandataires sociaux et que nous ne sommes donc pas concernés par l'établissement du rapport spécial à joindre au présent rapport concernant les conditions des plans d'option et de souscription ou d'achat d'actions consentis ainsi que de leur exécution au titre de l'exercice écoulé.

- Opérations réalisées au titre de l'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la société

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

- Nombre de ses propres actions achetées ou vendues au cours de l'exercice, dans le cadre de la participation des salariés

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

