

## **RAPPORT DU PRESIDENT JOINT AU RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE.**

(LOI DU 1<sup>er</sup> AOUT 2003)

### Préparation et organisation des travaux du Conseil de Surveillance

En l'absence de changement notable dans l'organisation et le fonctionnement de la société, le Conseil de Surveillance de la FONCIERE continue à se réunir en moyenne une fois par trimestre pour faire le point de la situation et délibérer sur les orientations à venir. Dans l'intervalle, le Président du Conseil rencontre régulièrement les gérants pour se tenir informé de l'évolution des affaires. Il assiste, chaque fois qu'il le peut, aux séances du comité de Gestion.

Le schéma type de l'ordre du jour comprend les points suivants :

- examen des comptes de gestion de l'année ou du semestre écoulé,
- présentation des prévisions pour la période en cours (année ou semestre)
- point sur l'activité et sur les principaux projets,
- point sur les besoins de capitaux et sur les opérations financières à prévoir (augmentations de capital, souscriptions d'obligations, recours à l'épargne salariale, etc.)
- approbation des conventions réglementées,
- questions diverses,

Dans toute la mesure du possible, les documents qui doivent être examinés en séance sont adressés préalablement aux membres du Conseil.

L'annexe I donne le détail des réunions qui se sont tenues en 2007

### II - Les Comités spécialisés et la contribution des bénévoles au fonctionnement de la société.

Dès les origines la Sté FONCIERE, qui ne disposait que d'un effectif très réduit au regard d'un niveau d'activité en constant développement, s'est appuyée sur de nombreux bénévoles, choisis dans un large éventail de spécialités et plus précisément dans les secteurs immobilier et informatique.

Si le recours au bénévolat sur une grande échelle peut être considéré a priori comme une cause de fragilité, cette politique s'est révélée à l'expérience comme très profitable, l'arrivée régulière de nouveaux collaborateurs permettant de suivre constamment l'évolution des techniques et d'améliorer au fil des ans les méthodes de gestion.

Depuis le départ, les chargés d'opérations (salariés) ont pu s'appuyer sur des techniciens du bâtiment (bénévoles) qui les aident dans le montage et le suivi des projets et effectuent sur place des missions d'évaluation ou d'expertise. Avec l'aide des informaticiens, un cd-rom définissant les procédures d'élaboration et de présentation des dossiers a été créé et mis à la disposition des associations locales, ce qui permet de disposer de documents homogènes et facilite les prises de décision.

Divers comités spécialisés, dont la composition est détaillée à l'annexe II, ont été constitués pour apporter, tant aux gérants qu'au Conseil de Surveillance, les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour exercer leur mission. Un réseau de spécialistes a par ailleurs été constitué, auquel il est fait appel de façon ponctuelle, lorsque se pose un problème relevant de la compétence particulière de l'un ou de l'autre.

Les comités exerçant une activité régulière sont actuellement les suivants :

Le Comité des Engagements, dont l'existence et le fonctionnement sont définis par les statuts, examine obligatoirement pour avis tous les projets présentés par les associations. Il les étudie sous le triple aspect de leur réalisation technique, de leur pertinence au regard des objectifs sociaux du Mouvement et de leur compatibilité avec les droits de construction (droits de tirage) acquis par les associations.

Ce comité a tenu 30 séances au cours de l'année et examiné 62 dossiers : la création de 244 nouveaux logements a été autorisée pendant cette période.

Le Comité de Suivi se réunit chaque mois pour étudier le déroulement des chantiers en cours. Il examine tous les problèmes, tant techniques que financiers, qui peuvent se poser et soumet aux gérants les dossiers qui nécessitent des décisions modificatives par rapport aux projets initiaux. Il traite également les clôtures des opérations en établissant les fiches de Clôture qui préparent la remontée en immobilisations effectuée par la Comptabilité.

Le comité de suivi contrôle également l'utilisation de l'épargne salariale pour le préfinancement des chantiers. Il examine chaque mois le rythme de rentrée des prêts et subventions et propose, s'il y a lieu, le remboursement des avances consenties pour le démarrage des travaux.

Le Comité de Gestion élabore sous une forme normalisée les comptes annuels et semestriels, procède à une étude analytique des résultats et établit des prévisions pour les périodes ultérieures. Il donne son avis sur la politique d'investissement et de provisionnement. Il est consulté sur les dossiers immobiliers les plus importants et sur les projets de financement.

Il est en outre chargé de diverses missions complémentaires :

- suivi des participations et notamment des S.C.I.
- relations avec les banques et la Caisse des Dépôts
- calcul des droits de construction (« droits de tirage »)

Le comité se renouvelle assez régulièrement, mais il a entrepris de se renforcer dans le domaine de l'audit interne et du contrôle des procédures.

### III – Evaluation des risques

Du fait de son type d'activité (construction et réhabilitation de logements sociaux, les travaux étant effectués par des entreprises qualifiées) et du cadre légal ou réglementaire assez strict qui régit ces opérations, la Sté FONCIERE n'est pas exposée à des risques professionnels ou environnementaux importants. Ces risques sont au demeurant couverts par des assurances, conformément aux usages de la profession.

De la même manière, il n'existe ni risques douaniers, ni risques de change, toutes les opérations étant réalisées sur le territoire national. Au plan financier, la société n'entreprend aucun chantier sans avoir obtenu les subventions et les prêts nécessaires et elle s'assure des financements à long terme, exclusifs de toute transformation. Pour pallier les retards constatés dans la mise en place des prêts et le versement des subventions, elle a obtenu le concours d'organismes collecteurs de l'épargne salariale qui lui consentent des financements adaptés à ses besoins.

La principale contrainte résulte de la dépendance étroite existant à l'égard des pouvoirs publics. Ce sont eux en effet qui fixent les plafonds de loyers, déterminent le niveau de revenu maximum des futurs locataires (quand ils ne les choisissent pas) et subordonnent l'octroi des prêts aidés ou des subventions à des décisions au coup par coup, même pour les plus petites opérations. Compte tenu de la rareté et du prix actuel des terrains, la marge de manœuvre de la FONCIERE est très ténue et les prix de revient doivent être étudiés avec d'autant plus de soin que les opérations ne se dénouent qu'au bout de trente ou quarante ans. La mise en place des subventions est souvent retardée par des problèmes budgétaires

et une partie des crédits n'est accordée que sous réserve de la garantie des collectivités locales, condition qui se révèle souvent lourde au niveau des formalités à accomplir.

Comme tout propriétaire immobilier, la société doit enfin se montrer attentive à la bonne rentrée des loyers. Elle cherche à réduire au minimum le montant des impayés et le niveau des vacances et elle veille à ce que les AIVS rendent leurs comptes de gestion dans les meilleurs délais. En ce qui concerne les maisons relais et autres hébergements collectifs, elle doit encore s'assurer que les organismes gestionnaires ont bien des compétences techniques et des structures financières adaptées aux besoins. Pour ce motif elle s'appuie, soit sur des associations déjà connues et disposant d'une expérience confirmée, soit sur des entités dépendant du mouvement Habitat et Humanisme, la Fédération jouant alors le rôle de garant.

Même si l'actionnariat fait toujours preuve d'une remarquable stabilité, votre Conseil demeure attentif à ce que les actionnaires désirant céder leurs titres puissent le faire dans un délai normal. Grâce à l'intervention des associations locales et de la Fédération, grâce également aux contacts noués avec les investisseurs institutionnels, toutes les ventes ont trouvé une contrepartie dans le délai de trois mois au prix fixé par la gérance et approuvé par le Conseil (123,00 euros jusqu'au 30 juin 2007, 133 euros depuis cette date).


Sensible aux remarques formulées par la MILOS (Mission Interministérielle de Contrôle), qui avait estimé que le développement constant de nos activités et de notre patrimoine imposerait à brève échéance le renforcement de l'encadrement, la Gérance, en accord avec votre Conseil, a recruté en avril dernier, Mme Claire LINOIS qui assure désormais la direction effective des services. Cette arrivée, de même que les renforcements d'effectifs intervenus ou prévus, devraient permettre à la FONCIERE de faire face, dans des conditions satisfaisantes, à l'accélération du rythme des mises en chantier.

#### IV – Le contrôle interne

Dans une structure de petite taille comme la Sté FONCIERE (une douzaine de salariés), dont l'activité est par ailleurs concentrée sur une gamme d'opérations bien définies (construction, réhabilitation et gestion de logements sociaux) l'organisation du contrôle interne ne pose pas de problèmes trop délicats. Il faut par ailleurs souligner que jusqu'à l'entrée en fonctions de Mme LINOIS, aucun salarié ne détenait la signature sociale, ce qui permettait aux deux gérants –eux-mêmes bénévoles- de maîtriser tous les aspects de la gestion financière.

Le fonctionnement de la société est organisé à travers deux logiciels principaux, mis en place ou rénovés au cours des deux dernières années :

- le premier, GESPROJET, permet de suivre au fur et à mesure le déroulement des opérations de construction et de réhabilitation. Il fournit l'ensemble des données nécessaires à la gestion, assure dans de bonnes conditions l'interface avec les autres outils informatiques et permet de faire face au développement prévu de l'activité pendant de nombreuses années ;
- le second fournit les bases nécessaires à la gestion du patrimoine et au suivi des loyers. Il nous a été très utile lors de la mise en place des amortissements par composants et sa conception facilite la réalisation ultérieure d'outils d'analyse plus performants et l'élaboration de prévisions plus fiables pour l'avenir.

 La mise en place de ces outils a permis de contrôler le bien fondé des données conservées dans nos systèmes d'information et d'éliminer un certain nombre d'anomalies remontant souvent à des périodes anciennes et liées en général aux faiblesses des logiciels précédents. Nos commissaires aux comptes insistent par ailleurs sur la nécessité d'affiner et

de systématiser certains de nos contrôles. Les vérifications ponctuelles qui étaient pratiquées jusqu'ici ne donnent plus nécessairement satisfaction avec l'extension continue du parc locatif. Par ailleurs le vieillissement progressif des logements et la mise en place de dispositions légales et réglementaires de plus en plus contraignantes en matière de confort et d'environnement nous obligent à prévoir d'une manière plus rigoureuse le calendrier des remises en état et des remplacements qui s'imposeront à nos gestionnaires.

Nous poursuivons nos efforts pour parvenir à une automatisation complète des transferts de données provenant des différentes AIVS avec lesquelles nous œuvrons, afin d'éliminer les problèmes liés aux saisies manuelles et de pouvoir intervenir plus rapidement en cas d'anomalies. Le suivi des logements vacants va être assuré de manière automatique et d'autres améliorations sont à l'étude afin de contrôler plus efficacement le calcul des quittancements.

Le Comité de Suivi utilise systématiquement les possibilités de GESPROJET afin de détecter le plus rapidement possible les dérapages qui peuvent se produire en matière de coût ou de délai. Les informations recueillies sont immédiatement transmises à la direction qui est ainsi en mesure d'intervenir avant que les problèmes ne prennent trop d'ampleur.

D'une manière générale l'entrée en fonction d'une directrice salariée assurant une présence permanente à la tête de la société s'est traduite par une coopération plus efficace entre les divers services et un respect plus rigoureux des procédures en vigueur. Ces procédures qui couvrent la plupart des domaines d'activité :

- élaboration des projets soumis au Comité des Engagements
- calcul des droits de construction (« droits de tirage »)
- engagement et contrôle des dépenses de chantier
- clôture des opérations de construction et de réhabilitation
- vérification et apurement des comptes de gestion transmis par les AIVS
- gestion des mouvements d'actions, etc.

vont être progressivement revues et d'autres instructions seront mises au point au cours des prochains mois. L'informatisation progressive du calcul des droits de tirage et le contrôle systématique des mouvements d'actions doivent introduire une meilleure lisibilité des données aussi bien au niveau de la direction qu'à celui des associations. Les délais de traitement des opérations devraient également s'en trouver améliorées de manière assez sensible.

La révision complète du fichier des adhérents, sympathisants, actionnaires et détenteurs d'instruments financiers donne à toutes les composantes du Mouvement Habitat et Humanisme la certitude de disposer d'un outil de travail adapté aux besoins de chacun. Il a permis à la Foncière, comme à HH Développement, de vérifier que les données relatives aux actionnaires étaient bien tenues à jour et que l'information de ces derniers était assurée en conformité avec les textes en vigueur.

Dans le domaine comptable, l'élaboration des Bilans, Comptes de Résultats et Liasses fiscales est confiée au Cabinet d'Expert Comptable « In Extenso », filiale du groupe DELOITTE, qui en assure le contrôle et la validation. Par ailleurs des contrôles effectués nous ont montré que le suivi des emprunts était assuré de manière efficace et pertinente. Les données relatives aux subventions sont régulièrement exploitées et les actions menées en ce domaine contribuent à une rentrée plus régulière des sommes dues par les diverses administrations. A la demande des commissaires aux comptes le rapprochement des relevés périodiques des établissements bancaires sera à l'avenir systématisé et formalisé. Il fera l'objet de contrôles réguliers de la part de la direction.

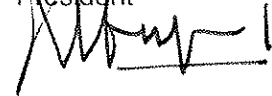
Les dispositions prises par le passé pour la prévention et le suivi des litiges ont donné de bons résultats. Les mauvaises surprises dans nos relations avec les locataires, les bailleurs

et le voisinage sont devenues rares et la plupart des procédures judiciaires se sont terminées dans d'assez bonnes conditions. Le développement des chantiers importants, liés à la réalisation de maisons-relais et autres résidences collectives, a fait apparaître des risques nouveaux : intervention de sous-traitants mal identifiés et mal contrôlés, confusion des rôles dans la direction des travaux, malfaçons plus fréquentes, etc. La direction de la société étudie donc les dispositions à prendre pour éviter le renouvellement des errements constatés en ces domaines, errements qu'elle a d'autant plus de mal à maîtriser que les chantiers sont dispersés sur tout le territoire et que, faute de personnel qualifié, les entreprises ont elles-mêmes du mal à répondre à nos requêtes.

On notera enfin que depuis l'année dernière, la société Foncière H&H est soumise dans le cadre de l'ensemble du Mouvement Habitat-et-Humanisme, au contrôle du Comité de la Charte.

Le 19 mai 2008

Xavier DUPONT  
Président

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Xavier Dupont', written over a horizontal line.

