



FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Société en commandite par actions au capital de 139 249 176 €
69 chemin de Vassieux
69300 Caluire-et-Cuire
339 804 858 RCS LYON

PROSPECTUS

Mis à la disposition du public à l'occasion de :

- l'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 10 169 607 €, dont une prime d'émission de 3 804 955 €, par émission de 69 181 actions nouvelles, au prix unitaire de 147 € par action, à raison de 1 action nouvelle pour 22 actions anciennes,
- l'émission suivie de la cession à des tiers qui en feront la demande de 68 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 €, soit un produit brut de cession de 680 €. Ces BSA, détenus par la Fédération Habitat et Humanisme en vertu d'une émission réservée au prix unitaire de 0,01 € décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 6 juin 2018, donnent chacun droit à la souscription d'une action au prix de 147 €, dont une prime d'émission de 55 € pendant la période du 7 janvier au 31 mai 2019. La levée de fonds issue de la cession, puis de l'exercice de ces 68 000 BSA, représente un produit brut de 9 996 000 €, dont une prime d'émission de 3 740 000 €.

L'émission de 69 181 actions nouvelles et l'exercice des 68 000 BSA cédés représentent un produit brut total de 20 165 607 €, dont une prime d'émission de 7 544 995 €.

Périodes de souscription :

- du 27 août au 21 décembre 2018 inclus pour les actions,
- du 7 janvier au 31 mai 2019 pour les BSA.



Visa de l'Autorité des Marchés Financiers

En application des articles L.412-1 et L.621-8 du code monétaire et financier et de son règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1, l'Autorité des Marchés Financiers (l'"AMF") a apposé le visa n° 18-323 en date du 24 juillet 2018 sur le présent prospectus. Ce prospectus a été établi par l'Emetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Le visa, conformément aux dispositions de l'article L.621-8-1-I du code monétaire et financier, a été attribué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés.

Il est composé :

- d'un résumé,
- de l'annexe I (1ère partie),
- des annexes III, XII et XIV (2ème partie)

Le présent prospectus est disponible sans frais auprès du site de l'entreprise www.habitat-humanisme.org et du site de l'AMF www.amf-france. Le présent prospectus a été établi conformément au règlement CE n° 809/2004 du 29 avril 2004.

En application de l'article 28 du règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent prospectus :

- les comptes annuels et les rapports d'audit correspondants relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2016 figurant au paragraphe 20 du document du prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°17-380 en date du 25 juillet 2017 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org),
- les comptes annuels et les rapports d'audit correspondants relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2015 figurant au paragraphe 20 du document du prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°16-366 en date du 29 juillet 2016 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org).

Les parties non incluses de ces documents sont soit sans objet pour l'investisseur, soit couvertes par un autre endroit du prospectus.

TABLE DES MATIERES

Remarque générale	p. 7
Résumé du prospectus	p. 7
A- Introduction et avertissements	p. 7
B- Emetteur	p. 8
C- Valeurs mobilières	p. 16
D- Risques	p. 20
E- Offre	p. 29
I- Première partie : Informations relatives à l'Emetteur (annexe I au règlement CE n° 809/2004)	p. 32
1- Personnes responsables	p. 32
1-1 Nom et fonctions du responsable du prospectus	p. 32
1-2 Attestation du responsable	p. 32
2- Contrôleurs légaux des comptes	p. 33
2-1 Nom, adresse et qualification des contrôleurs légaux des comptes	p. 33
2-2 Renouvellement des mandats	p. 33
2-3 Honoraires versés aux commissaires aux comptes	p. 33
3- Informations financières sélectionnées	p. 34
3-1 Informations financières historiques sélectionnées	p. 34
3-2 Informations financières intermédiaires sélectionnées	p. 35
4- Facteurs de risques	p. 35
4-1 Risques inhérents à l'activité	p. 35
4-2 Risques liés à l'effectif	p. 37
4-3 Risques juridiques	p. 38
4-4 Risques professionnels et environnementaux	p. 38
4-5 Risques fiscaux liés aux dispositifs fiscaux en vigueur	p. 40
4-6 Risques financiers	p. 42
5- Informations concernant l'Emetteur	p. 47
5-1 Histoire et évolution de la Société	p. 47
5-1-1 <i>Raison sociale</i>	p. 47
5-1-2 <i>Lieu et numéro d'enregistrement de la Société</i>	p. 47
5-1-3 <i>Date de constitution et durée de vie</i>	p. 47
5-1-4 <i>Siège social et forme juridique</i>	p. 48
5-1-5 <i>Evènements importants dans le développement des activités</i>	p. 48
5-2 Investissements	p. 48
5-2-1 <i>Investissements effectués au cours des dernières années</i>	p. 48
5-2-2 <i>Investissements en cours</i>	p. 48
5-2-3 <i>Investissements futurs</i>	p. 49
6- Aperçu des activités	p. 49
6-1 Principales activités	p. 49
6-2 Indications concernant le marché	p. 52
6-3 Evénements exceptionnels ayant influencé les activités et marchés de l'Emetteur	p. 53
6-4 Degré de dépendance de l'Emetteur à l'égard des brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers	p. 53
6-5 Déclarations de l'Emetteur sur sa position concurrentielle	p. 53

7- Organigramme	p. 53
7-1 Place de la Société dans le Mouvement Habitat et Humanisme	p. 55
7-2 Filiales et participations	p. 56
8- Propriétés immobilières	p. 57
8-1 Propriétés immobilières détenues	p. 57
8-2 Questions environnementales pouvant influencer sur les immobilisations corporelles	p. 60
9- Examen de la situation financière et du résultat	p. 60
9-1 Situation financière	p. 60
9-2 Résultat d'exploitation	p. 61
9-2-1 <i>Facteurs importants influant sur le résultat d'exploitation</i>	<i>p. 61</i>
9-2-2 <i>Changements importants du chiffre d'affaires</i>	<i>p. 62</i>
9-2-3 <i>Stratégie ou facteurs pouvant influencer sur les opérations de l'Emetteur</i>	<i>p. 62</i>
10- Trésorerie et capitaux	p. 63
10-1 Capitaux de l'Emetteur	p. 63
10-2 Commentaire sur les flux de trésorerie	p. 63
10-3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société	p. 64
10-4 Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux	p. 66
10-5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements	p. 66
11- Recherche et développement, brevets et licences	p. 66
12- Informations sur les tendances	p. 67
12-1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice	p. 67
12-2 Tendances connues susceptibles d'influencer sur les perspectives	p. 67
13- Prévisions ou estimations du bénéfice	p. 69
14- Organes d'administration, de direction, et de surveillance et direction générale	p. 70
14-1 Informations générales relative aux gérants et membres du conseil de surveillance	p. 70
14-2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	p. 74
15- Rémunération et avantages	p. 74
15-1 Montant des rémunérations versées	p. 74
15-2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites	p. 75
16- Fonctionnement des organes d'administration et de direction	p. 75
16-1 Expiration des mandats des gérants et membres du conseil de surveillance	p. 75
16-2 Contrats de service entre les membres du conseil de surveillance ou de la gérance et la Foncière d'Habitat et Humanisme ou l'une de ses filiales	p. 75
16-3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité de rémunération de l'Emetteur	p. 75
16-4 Gouvernement d'entreprise	p. 76
16-4-1 <i>Rapport sur le contrôle interne</i>	<i>p. 76</i>
16-4-2 <i>Rapport du commissaire aux comptes sur le rapport du Président sur le contrôle interne</i>	<i>p. 78</i>
17- Salariés	p. 78
17-1 Nombre de salariés	p. 78
17-2 Participations et stock-options	p. 78
17-3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital	p. 78
18- Principaux actionnaires	p. 79
18-1 Actionnariat	p. 79
18-2 Droits de vote	p. 80
18-3 Contrôle de la détention du capital	p. 80
18-4 Accord pouvant entraîner un changement du contrôle	p. 81
19- Opérations avec des apparentés	p. 81
20- Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Emetteur	p. 83
20-1 Informations financières historiques vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2017	p. 83
20-2 Informations financières pro-forma	p. 109
20-3 Etats financiers consolidés	p. 109

20-4	Vérification des informations historiques annuelles	p. 110
20-4-1	<i>Rapport sur les comptes annuels et rapport spécial du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2017</i>	p. 110
20-4-2	<i>Autres informations contenues dans le document d'enregistrement ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux</i>	p. 120
20-4-3	<i>Informations financières contenues dans ce document et non tirées des états financiers vérifiés de la Société</i>	p. 120
20-5	Date des dernières informations financières	p. 120
20-6	Informations financières intermédiaires	p. 120
20-6-1	<i>Informations financières trimestrielles ou semestrielles</i>	p. 120
20-6-2	<i>Autres informations financières intermédiaires obligatoires</i>	p. 120
20-7	Politique de distribution des dividendes	p. 120
20-8	Procédures judiciaires et d'arbitrage	p. 120
20-9	Changement significatif de la situation financière ou commerciale	p. 121
21-	Informations complémentaires	p. 121
21-1	Capital social	p. 121
21-1-1	<i>Montant du capital social et catégories d'actions</i>	p. 121
21-1-2	<i>Actions non représentatives du capital</i>	p. 121
21-1-3	<i>Actions détenues par l'Emetteur ou par ses filiales</i>	p. 121
21-1-4	<i>Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription</i>	p. 122
21-1-5	<i>Conditions régissant les droits d'acquisition ou obligation liée au capital</i>	p. 122
21-1-6	<i>Informations sur le capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel</i>	p. 122
21-1-7	<i>Historique du capital</i>	p. 123
21-2	Acte constitutif et statuts	p. 125
21-2-1	<i>Objet social</i>	p. 125
21-2-2	<i>Fonctionnement des organes de direction et de surveillance</i>	p. 126
21-2-3	<i>Catégories d'actions</i>	p. 126
21-2-4	<i>Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires</i>	p. 126
21-2-5	<i>Participation aux assemblées générales</i>	p. 126
21-2-6	<i>Clause d'agrément pour les cessions d'actions</i>	p. 127
21-2-7	<i>Seuil statutaire de participation au capital</i>	p. 128
21-2-8	<i>Conditions particulières régissant les modifications du capital</i>	p. 128
22-	Contrats importants	p. 128
23-	Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts	p. 128
23-1	Déclaration ou rapport d'experts	p. 128
23-2	Informations en provenance d'une tierce partie	p. 128
24-	Documents accessibles au public	p. 129
25-	Informations sur les participations	p. 129

II- Deuxième Partie : Informations relatives à l'opération (annexe III au règlement CE n° 809/2004)	p. 130
1- Personnes responsables	p. 130
1-1 Responsable du prospectus	p. 130
1-2 Attestation du responsable du prospectus	p. 130
2- Facteurs de risques pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières	p. 130
2-1 Absence de marché de cotation pour les actions et les droits préférentiels de souscription	p. 130
2-2 Dilution des actionnaires en cas de non-exercice des droits préférentiels de souscription	p. 131
2-3 Hypothèse d'une non-atteinte du seuil des 75% du montant initialement prévu et possibilité de limiter l'augmentation de capital à 75%	p. 131
3- Informations de base	p. 131
3-1 Déclaration sur le fonds de roulement net	p. 131
3-2 Capitaux propres et endettement	p. 131
3-3 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission	p. 133
3-4 Raisons de l'offre et utilisation du produit	p. 133
4- Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes	p. 134
4-1 Nature et catégories des valeurs mobilières	p. 134
4-1-1 <i>Actions nouvelles émises</i>	<i>p. 134</i>
4-1-2 <i>Les BSA à émettre</i>	<i>p. 134</i>
4-1-3 <i>Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre</i>	<i>p. 134</i>
4-2 Droit applicable et tribunaux compétents	p. 134
4-3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre	p. 134
4-3-1 <i>Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre</i>	<i>p. 134</i>
4-3-2 <i>Les BSA à émettre</i>	<i>p. 135</i>
4-3-3 <i>Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre</i>	<i>p. 135</i>
4-4 Devise d'émission	p. 135
4-5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles	p. 136
4-5-1 <i>Droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital</i>	<i>p. 136</i>
4-5-2 <i>Droits attachés aux BSA à émettre</i>	<i>p. 137</i>
4-5-3 <i>Droits attachés aux actions nouvelles issues des BSA à émettre</i>	<i>p. 137</i>
4-6 Autorisations	p. 138
4-6-1 <i>Assemblées ayant autorisé l'émission d'actions</i>	<i>p. 138</i>
4-6-2 <i>Décisions de la gérance ayant autorisé l'émission d'actions</i>	<i>p. 138</i>
4-6-3 <i>Assemblées ayant autorisé l'émission de BSA</i>	<i>p. 139</i>
4-6-4 <i>Décision de la gérance ayant autorisé l'émission de BSA</i>	<i>p. 140</i>
4-7 Dates prévues des émissions	p. 141
4-8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières nouvelles	p. 142
4-8-1 <i>Restrictions concernant les actions (existantes et nouvelles)</i>	<i>p. 142</i>
4-8-2 <i>Restrictions concernant les BSA à émettre</i>	<i>p. 142</i>
4-8-3 <i>Restrictions concernant les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre</i>	<i>p. 142</i>
4-9 et 4-10 Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières ainsi qu'aux offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours	p. 142
4-11 Régime fiscal des actions émises et des droits préférentiels de souscription	p. 143
5- Conditions de l'offre	p. 150
5-1 Conditions, calendrier prévisionnel et modalités de souscription	p. 150
5-1-1 <i>Conditions de l'offre</i>	<i>p. 150</i>
5-1-2 <i>Montant de l'émission</i>	<i>p. 151</i>
5-1-3 <i>Période de souscription et procédure de souscription</i>	<i>p. 152</i>
5-1-4 <i>Révocation de l'offre</i>	<i>p. 154</i>
5-1-5 <i>Réduction de l'offre</i>	<i>p. 154</i>
5-1-6 <i>Montants maximum et minimum de l'offre</i>	<i>p. 154</i>

5-1-7	<i>Possibilité de retrait de la demande</i>	p. 154
5-1-8	<i>Versement des fonds et modalités de délivrance des actions</i>	p. 155
5-1-9	<i>Publication des résultats de l'offre</i>	p. 155
5-1-10	<i>Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription</i>	p. 155
5-1-11	<i>Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA</i>	p. 155
5-2	Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocations de valeurs mobilières	p. 156
5-2-1	<i>Catégories d'investisseurs potentiels – pays dans lequel l'offre sera ouverte</i>	p. 156
5-2-2	<i>Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance</i>	p. 156
5-2-3	<i>Information de pré allocation</i>	p. 156
5-2-4	<i>Notification aux souscripteurs</i>	p. 156
5-2-5	<i>Sur allocation</i>	p. 156
5-3	Fixation du prix	p. 157
5-3-1	<i>Fixation du prix d'émission des actions</i>	p. 157
5-3-2	<i>Fixation du prix d'exercice des BSA</i>	p. 159
5-3-3	<i>Procédure de publication du prix de l'offre</i>	p. 159
5-4	Placement et prise ferme	p. 159
5-4-1	<i>Coordinateurs de l'ensemble de l'offre</i>	p. 159
5-4-2	<i>Intermédiaires chargés du service financier</i>	p. 159
5-4-3	<i>Garantie</i>	p. 159
6-	Admission à la négociation et modalités de négociation	p. 159
7-	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre	p. 159
7-1	Nom et adresse des personnes souhaitant vendre	p. 159
7-2	Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes	p. 159
7-3	Convention de blocage	p. 159
8-	Dépenses liées à l'émission	p. 160
9-	Dilution	p. 160
9-1	Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre	p. 160
9-2	Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire	p. 161
10-	Informations complémentaires	p. 162
10-1	Conseillers ayant un lien avec l'offre	p. 162
10-2	Contrôleurs légaux	p. 162
10-3	Rapport attribué à un expert	p. 163
10-4	Informations provenant d'une tierce partie	p. 163
10-5	Circuits de commercialisation des parts de la Foncière d'Habitat et Humanisme	p. 163

ANNEXES AU PROSPECTUS

Annexe A : Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme

Annexe B : Tableau des flux de trésorerie 2017

Annexe C : Rapport de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Annexe D : Rapport sur le gouvernement d'entreprise – exercice clos le 31 décembre 2017

Annexe E : Rapport de la société Mission d'Expertise qui actualise, au 31 décembre 2017, l'expertise exhaustive du patrimoine immobilier de la Foncière d'Habitat et Humanisme qui avait été réalisé au 31 décembre 2013

Annexe F : Synthèse du rapport de la société Mission d'Expertise relatif à l'expertise exhaustive du patrimoine immobilier de la Foncière d'Habitat et Humanisme réalisé au 31 décembre 2013

REMARQUE GENERALE

Parmi les informations contenues dans le présent prospectus, les investisseurs sont invités à prendre attentivement en considération les facteurs de risques décrits au paragraphe D du résumé du prospectus et au chapitre 4 de la première partie "Informations relatives à l'Emetteur", avant de prendre leur décision d'investissement. La réalisation de ces risques ou de certains d'entre eux, ou d'autres risques non identifiés à ce jour ou considérés comme non significatifs par la Société, pourrait avoir un effet défavorable sur les activités, la situation financière, les résultats et la réalisation des objectifs de la Société et, par conséquent, sur la valeur des actions à émettre.

RESUME DU PROSPECTUS

Visa AMF n° 18-323 en date du 24 juillet 2018

Le résumé se compose d'une série d'informations-clés qui sont présentées en cinq sections A à E, numérotées en sous-sections de A.1 à E.7.

Ce résumé contient l'ensemble des informations devant figurer dans le résumé d'un prospectus relatif à cette catégorie de valeurs mobilières et au type d'émetteur que représente Foncière d'Habitat et Humanisme. Toutes les sous-sections ne devant pas être renseignées, la numérotation des sous-sections n'est pas continue.

Il est possible qu'aucune information pertinente ne puisse être fournie au sujet d'une sous-section donnée qui doit figurer dans le présent résumé du fait de la catégorie de valeurs mobilières et du type d'émetteur concernés. Dans ce cas, la mention "sans objet" figure en regard de l'intitulé de la sous-section concernée, accompagnée, le cas échéant, d'une brève description de la situation de l'Emetteur.

Section A – Introduction et avertissements		
A.1	Introduction et avertissements	<p>Le présent résumé doit être lu comme une introduction au prospectus.</p> <p>Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public doit être fondée sur un examen exhaustif du prospectus.</p> <p>Lorsqu'une action concernant l'information contenue dans le prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du prospectus avant le début de la procédure judiciaire.</p> <p>Les personnes qui ont présenté le résumé n'engagent leur responsabilité civile que si le contenu du résumé est trompeur, inexact ou contradictoire par rapport aux autres parties du prospectus ou s'il ne fournit pas, lu en combinaison avec les autres parties du prospectus, les informations essentielles permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.</p>
A2	Consentement à l'utilisation du prospectus	<p>Non applicable ; les valeurs mobilières de la Foncière d'Habitat et Humanisme ne sont pas proposées en dehors du territoire français et il n'est pas organisé de revente ultérieure ou placement final des titres émis par un intermédiaire financier.</p>

Section B – Emetteur

B.1	Raison sociale/ Nom commercial	Foncière d’Habitat et Humanisme (" FHH ", la " Société " ou l' " Emetteur " ou " La Foncière ").
B.2	Siège social/ Forme juridique/ Législation/Pays d’origine	La Foncière est une société en commandite par actions constituée en vertu des lois françaises, ayant son siège social au 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire. Elle est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon (France) sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon. Son associé commandité est la SARL FG2H, qui est également le gérant de la Foncière, représentée par MM. Philippe FORGUES et Patrice RAULIN.
B.3	Facteurs clés des opérations et principales activités	<p>La Foncière est l’outil opérationnel du Mouvement Habitat et Humanisme. Habitat et Humanisme permet aux personnes et familles en difficulté d’accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d’un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion.</p> <p>L’activité de la Foncière est centrée sur deux domaines essentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l’objet de conventions soit PLAI¹ soit ANAH-PST² ou à la marge de conventions PLUS³ ou PLS⁴), ▪ la gestion du patrimoine immobilier constitué depuis le début de la Société. <p>Ces opérations sont effectuées pour l’essentiel sur des biens lui appartenant en propre et, plus marginalement, sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques ou à réhabilitation.</p> <p>Au 31 décembre 2017, FHH est propriétaire de 3 763 logements et résidences sociales réceptionnés d’une valeur totale immobilisée de 325,4 M€. Ces chiffres n’intègrent pas les effets des apports immobiliers reçus de la Fédération Habitat et Humanisme, tels qu’ils ont été approuvés par l’assemblée générale de FHH du 6 juin 2018.</p> <p><i>Réalisation de logements (construction et de réhabilitation) :</i></p> <p>Les opérations sont financées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ à hauteur de 35% à 40%, en fonds propres, ▪ à hauteur de 20 à 25%, par des subventions octroyées par l’Etat ou les collectivités locales, ▪ pour le solde, par des prêts (généralement à taux privilégié) consentis principalement par la Caisse de Dépôts et Consignations, les organismes collecteurs du 1% patronal ou d’autres établissements de crédit.

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d’Insertion

² ANAH-PST : convention avec l’Agence Nationale de l’Habitat pour du Programme Social Thématique

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

Section B – Emetteur (suite)

B.3 (suite)	Facteurs clés des opérations et principales activités	<p>Le processus de maîtrise d’ouvrage est assuré par les équipes de la Foncière et comprend :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l’étude et la faisabilité des projets immobiliers initiés par l’une des associations locales du Mouvement Habitat et Humanisme ; ▪ ces projets sont présentés pour approbation au Comité d’Engagement, constitué de 5 à 9 experts, spécialistes du logement social et très social et de son financement, qui n’exercent pas de mandat social au sein du Mouvement Habitat et Humanisme ; ▪ la maîtrise d’ouvrage des projets retenus comprend la passation des marchés, des ordres de service, le suivi des coûts et des délais ; ▪ l’étude, le déclenchement et le suivi des financements concernés par les projets (subventions et emprunts) ; ▪ la réception et la clôture des projets terminés. <p>Pour des projets significatifs, la Foncière peut avoir recours à des missions d’assistance à maîtrise d’ouvrage qui peuvent être assurées par certaines Associations du Mouvement (notamment en Ile-de-France et en Région Rhône-Alpes) ou par des intervenants indépendants.</p> <p>Les acquisitions foncières concernent également des appartements achetés en VEFA, parfois à des conditions financières préférentielles en fonction de la politique de soutien aux bailleurs sociaux de la commune.</p> <p><i>Gestion locative du patrimoine immobilier :</i></p> <p>La Société assure la gestion du patrimoine constitué et mis à disposition de personnes en situation difficile, en se conformant aux modalités définies par l’Etat en matière de logement social.</p> <p>Les baux d’habitation sont signés, en majorité, pour une durée de 6 ans et sont renouvelables par tacite reconduction ou par une convention d’occupation temporaire (2 ans).</p> <p>Le recouvrement des loyers et les relations avec les locataires sont généralement confiés, dans le cadre de mandats de gestion, à des agences immobilières à vocation sociale (AIVS), dont les plus importantes ont des liens étroits avec le Mouvement. Ces liens avec les AIVS consistent principalement en la signature de conventions tripartites (FHH, association et AIVS) qui définissent le rôle de chacun dans l’attribution et la gestion des logements. Une part importante de ces loyers est couverte par les Caisses d’Allocations Familiales au titre de l’allocation logement (APL/AL en tiers payant ou pas).</p> <p>La Foncière dispose d’un outil de suivi de sa base locataires et de ses données financières de gestion locative (loyers et charges), qui lui permet de superviser l’action des mandataires de gestion (AIVS ou gestionnaires indépendants).</p> <p>Les AIVS interviennent dans le cadre de mandats de gestion qui leur sont confiés par la Foncière et qui font l’objet d’une rémunération contractuelle comptabilisée parmi les "autres achats et charges externes". Les loyers quittancés par les AIVS, dans le cadre de ces mandats, figurent dans le chiffre d’affaires de la Foncière.</p>
------------------------	--	--

Section B – Emetteur (suite)

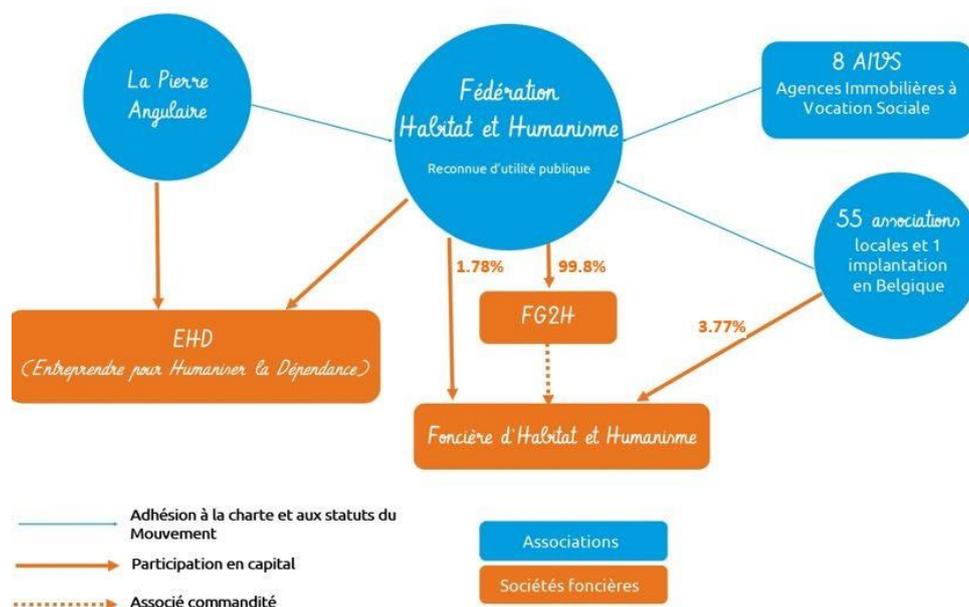
<p>B.4a</p>	<p>Tendances récentes</p>	<p>L'assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2018 a décidé :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ une augmentation de capital d'un montant de 793 868 €, augmentée d'une prime d'émission de 474 595 €, suite à l'apport d'actifs immobiliers réalisés par la Fédération Habitat et Humanisme. Les actifs apportés pour une valeur réelle de 1 268 463 € ont donné lieu à l'émission de 8 629 actions au prix de 147 € l'action au bénéfice de l'unique apporteur, la Fédération Habitat et Humanisme. Ces apports concernent différents ensembles immobiliers situés à La Rochelle (17), Paris (75), Rueil Malmaison (95), Lyon (69), Villeurbanne (69), Cannes (06), Puy En Velay (43), Saint Aubin Les Elbeuf (76), Bourges (18), Lons le Saulnier (39) ; une décision de la gérance, en date du 9 juillet 2018, a constaté l'apport en nature à l'issue de la réitération par acte authentique ; la valeur d'apport de ces actifs a fait l'objet d'un rapport d'un commissaire aux apports (Cabinet Lépine) en date du 19 mai 2018 ; ▪ une augmentation de capital souscrite en numéraire d'un montant de 443 164 €, augmenté d'une prime d'émission de 264 935 €, réservée à la Fédération Habitat et Humanisme ; une décision de la gérance, en date du 26 juin 2018, a constaté la libération de la souscription en numéraire au vu de l'attestation bancaire. Au regard des projets en faisabilité et des perspectives à plus long terme, le volume de production de logements devrait s'établir autour des 440 logements par an en moyenne, sur la période 2018/2021.
<p>B.5</p>	<p>Description du groupe</p>	<p>Foncière d'Habitat et Humanisme ne constitue pas un groupe au sens juridique du terme et ne fait pas partie d'un groupe selon la même terminologie. Elle est l'outil opérationnel du Mouvement Habitat et Humanisme, lui-même composé, outre FHH, des principaux éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La Fédération Habitat et Humanisme, créée en 1985 par Bernard DEVERT, professionnel du logement devenu prêtre, est une association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances/RH, Vie Associative et Systèmes d'information. L'AG de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 79 membres dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées. ▪ Les Associations Habitat et Humanisme sont des associations de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération Habitat et Humanisme et contrôlent la Fédération. Néanmoins, les associations sont agréées par la Fédération, elles doivent respecter les statuts-type définis par la Fédération et sont soumises au contrôle des auditeurs de la Fédération. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des associations.

Section B – Emetteur

B.5 Description du groupe (suite)

- Les **AIVS**, Agences Immobilières à Vocation Sociale, sont également des associations de plein droit. AIVS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIVS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Foncière confie la gestion locative de ses logements aux AIVS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. 81% du parc des logements sont gérés par des AIVS (ou AIS), dont 52% par des AIVS HH. La **Pierre Angulaire** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau de 40 EHPAD⁵ et 4 SSIAD⁶. Elle bénéficie du statut de Bienfaisance et de l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS), qui garantissent la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- La **Foncière EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS). La Fédération Habitat et Humanisme et la Pierre Angulaire sont représentées au sein de son conseil d'administration.

A la date du présent prospectus, le Mouvement, au travers de ses différentes structures, contrôle au total 10,64% du capital de la Foncière.



Par ailleurs, le **Mouvement d'Aide au Logement** qui favorise l'accession sociale, a rejoint la Fédération en 2016.

Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France** dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant.

⁵ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

⁶ Services de Soins infirmiers A Domicile

Section B – Emetteur (suite)

B.5	Description du groupe (suite)	<p>La Foncière d’Habitat et Humanisme est une société en commandite par action agréée Entreprise solidaire d’utilité sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d’Intérêt Economique Général). L’associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme. FG2H est également le gérant de la Foncière représentée par ses 2 gérants, MM. Patrice RAULIN et Philippe FORGUES. Un conseil de surveillance, composé de 11 membres (y compris son Président) dont 3 sont indépendants, représente les commanditaires ; son Président est Pierre JAMET. La Foncière collabore étroitement avec les associations du Mouvement. Chaque projet est soumis à l’approbation du Comité d’Engagement, instance indépendante composée de bénévoles qualifiés.</p> <p>En 2018, le Comité d’engagement va pouvoir s’appuyer sur l’éclairage d’un Comité d’Opportunité et de Faisabilité composé de représentants des Associations et des différents services de la Fédération.</p> <p>La création d’un Comité de Stratégie Financière des Investissements a, par ailleurs, été décidée par le conseil d’administration de la Fédération du 15 octobre 2016. Ce Comité, piloté par le Secrétariat Général, sous l’autorité de l’Administrateur Délégué, a pour objet d’émettre des recommandations sur les sujets de stratégie financière du Mouvement Habitat et Humanisme et, en particulier, sur les critères financiers d’investissements des opérations immobilières de la Foncière.</p>																																																						
B.6	Détention du capital et droits de vote	<p>A la connaissance de la Société, la répartition du capital au 26/06/2018 est la suivante :</p> <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">Au 26/06/2018</th> </tr> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;"><i>N/actions</i></th> <th style="text-align: center;"><i>%</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">Personnes morales</td> </tr> <tr> <td>HH Développement</td> <td style="text-align: right;">77 040</td> <td style="text-align: right;">5,09%</td> </tr> <tr> <td>Fédération</td> <td style="text-align: right;">26 924</td> <td style="text-align: right;">1,78%</td> </tr> <tr> <td>Associations HH</td> <td style="text-align: right;">57 022</td> <td style="text-align: right;">3,77%</td> </tr> <tr> <td>S/total Mvt H&H</td> <td style="text-align: right;">160 986</td> <td style="text-align: right;">10,64%</td> </tr> <tr> <td>Congrégations</td> <td style="text-align: right;">25 041</td> <td style="text-align: right;">1,65%</td> </tr> <tr> <td>Fonds Gest.d'Epargne salariale</td> <td style="text-align: right;">450 919</td> <td style="text-align: right;">29,79%</td> </tr> <tr> <td>Institutionnels</td> <td style="text-align: right;">21 911</td> <td style="text-align: right;">1,45%</td> </tr> <tr> <td>Autres associations, entreprises...</td> <td style="text-align: right;">26 429</td> <td style="text-align: right;">1,75%</td> </tr> <tr> <td>S/total Personnes morales</td> <td style="text-align: right;">685 286</td> <td style="text-align: right;">45,28%</td> </tr> <tr> <td>Personnes physiques</td> <td style="text-align: right;">828 292</td> <td style="text-align: right;">54,72%</td> </tr> <tr> <td>TOTAL ACTIONNAIRES</td> <td style="text-align: right;">1 513 578</td> <td style="text-align: right;">100,00%</td> </tr> <tr> <td><i>S/total Fonds Gest d'Epargne Salariale €</i></td> <td style="text-align: right;">450 919</td> <td></td> </tr> <tr> <td><i>Mouvement H&H</i></td> <td style="text-align: right;">160 986</td> <td style="text-align: right;">10,64%</td> </tr> <tr> <td><i>Congrégations</i></td> <td style="text-align: right;">25 041</td> <td style="text-align: right;">1,65%</td> </tr> <tr> <td><i>S/total Mvt H&H + Congrégations</i></td> <td style="text-align: right;">186 027</td> <td style="text-align: right;">12,29%</td> </tr> </tbody> </table>		Au 26/06/2018			<i>N/actions</i>	<i>%</i>	Personnes morales			HH Développement	77 040	5,09%	Fédération	26 924	1,78%	Associations HH	57 022	3,77%	S/total Mvt H&H	160 986	10,64%	Congrégations	25 041	1,65%	Fonds Gest.d'Epargne salariale	450 919	29,79%	Institutionnels	21 911	1,45%	Autres associations, entreprises...	26 429	1,75%	S/total Personnes morales	685 286	45,28%	Personnes physiques	828 292	54,72%	TOTAL ACTIONNAIRES	1 513 578	100,00%	<i>S/total Fonds Gest d'Epargne Salariale €</i>	450 919		<i>Mouvement H&H</i>	160 986	10,64%	<i>Congrégations</i>	25 041	1,65%	<i>S/total Mvt H&H + Congrégations</i>	186 027	12,29%
	Au 26/06/2018																																																							
	<i>N/actions</i>	<i>%</i>																																																						
Personnes morales																																																								
HH Développement	77 040	5,09%																																																						
Fédération	26 924	1,78%																																																						
Associations HH	57 022	3,77%																																																						
S/total Mvt H&H	160 986	10,64%																																																						
Congrégations	25 041	1,65%																																																						
Fonds Gest.d'Epargne salariale	450 919	29,79%																																																						
Institutionnels	21 911	1,45%																																																						
Autres associations, entreprises...	26 429	1,75%																																																						
S/total Personnes morales	685 286	45,28%																																																						
Personnes physiques	828 292	54,72%																																																						
TOTAL ACTIONNAIRES	1 513 578	100,00%																																																						
<i>S/total Fonds Gest d'Epargne Salariale €</i>	450 919																																																							
<i>Mouvement H&H</i>	160 986	10,64%																																																						
<i>Congrégations</i>	25 041	1,65%																																																						
<i>S/total Mvt H&H + Congrégations</i>	186 027	12,29%																																																						

		Section B – Emetteur (suite)
B.6	Détention du capital et droits de vote (suite)	La stratégie actionnariale du Mouvement Habitat et Humanisme est de maintenir, autant que possible, une participation supérieure à 50% dans le capital de la Foncière pour les personnes physiques. Dans le cadre de cette stratégie, en fonction des résultats de l'augmentation de capital en numéraire en 2018 et afin de ne pas compromettre la réussite de l'opération (atteinte du seuil de 75%), la cession des BSA 2019 par la Fédération permettra d'atteindre, si nécessaire, cet objectif.
	Droits de vote différents	En raison de son statut juridique de Société en commandite par actions, la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires, dont les droits sont différents.
	Contrôle	Il n'existe aucun contrôle de la Société par un commanditaire, mais il existe, en revanche, un contrôle par l'associé commandité qui nomme seul le gérant.

Section B – Emetteur (suite)

B.7 Informations financières historiques sélectionnées

Les informations financières présentées ci-dessous sont extraites des comptes annuels audités⁷ :

Bilan (K€)

<i>Actif</i>	2015	2016	2017	<i>Passif</i>	2015	2016	2017
Immobilisations nettes	257 644	286 451	323 136	Fonds propres	249 879	276 095	304 189
dont terrains constructions	218 033	229 817	257 230	dont capital et réserves (hors résultat)	152 567	175 114	199 946
et travaux en cours	35 675	51 022	60 075	dont subventions d'équipement	97 083	100 741	104 101
Actif circulant net	73 223	73 718	70 204	Provisions Risques et charges	1 733	1 559	1 588
dont créances	33 788	32 047	33 837	Dettes financières	73 087	77 920	80 613
dont disponibilité et valeurs mobilières de placement	39 374	41 476	36 275	Autres dettes	6 168	4 595	6 949
dont comptes de régularisation	61	195	92	Comptes régularisation	-	-	-
Total	330 867	360 169	393 339	Total	330 867	360 169	393 339

Besoin Fonds Roulement (BFR)	28 789	29 101	28 644
BFR – subventions à recevoir	247	1 823	1 847
Fonds Roulement net global	68 163	70 577	64 920

Compte de résultat et éléments caractéristiques de l'activité (K€)

	2015	2016	2017		2015	2016	2017
Production de l'exercice	12 915	13 561	15 250				
Honoraires de montage	1 174	940	1 295				
Loyers/opérations en Bail	2 097	2 146	2 442	Capital en fin d'exercice	102 219	116 379	131 886
Loyers/opérations en pleine Propriété	9644	10 475	11 385				
Mise à disposition personnel			128				
- achats charges externes	5 321	5 669	7 017				
=valeur ajoutée	7 594	7 891	8 233	Chiffre d'affaires	11 741	12 621	13 955
- Salaires, taxes, impôts+ subventions d'exploitation	2 744	2 997	3 021				
= Excédent Brut d'exploitation	4 850	4 894	5 212	Effectif salarié moyen	25	27	25
- Dotation amortissements provisions +autres charges	8 411	8 838	8 635				
+ Reprises provisions, transferts de charges+ autres produits	1 504	876	175	Masse salariale	1 657	1 847	1 956
= Résultat exploitation	-2 057	-3 067	-3 248				
Résultat financier	-296	-54	-526	Dividendes distribués	Néant	Néant	Néant
Résultat courant avant impôt	-2 353	-3 121	-3 774				
Résultat exceptionnel (2)	2 643	3 361	3 916	Logements réceptionnés	421	256	298
				Parc de logements	3 219	3 465	3 763
Résultat de l'exercice	229	240	142	(en fin de période)			

Capacité d'autofinancement.	4 120	3 521	4 685	Valeur vénale du Patrimoine ⁽¹⁾	267 608	270 675	277 665
Cash-flow d'exploitation (CAF – variation du BFR corrigé des subventions à recevoir)	3 302	1 945	4 664	Apports d'Actifs immobiliers	1 264	605	305
				Fusion MALCB			

(2) inclut les quote-part de subvention d'investissement reprises par le résultat sur la durée d'amortissement des biens

(1) actualisation au 31/12/2017 de la valeur d'expertise exhaustive du patrimoine immobilier du 31/12/2013 de FHH (versus une valeur nette comptable de ce périmètre 12/2013 de 169,9 M€)

Il est rappelé que le patrimoine immobilier de FHH a fait l'objet d'une expertise indépendante au 31 décembre 2013. Depuis 2013, cette expertise est actualisée annuellement par un expert indépendant mandaté par FHH, en conservant le périmètre historique du 31 décembre 2013, c'est-à-dire sans prendre en compte les investissements réalisés depuis 2013. Le rapport d'expertise d'origine (décembre 2013) figure en annexe au présent prospectus, ainsi que son actualisation au 31 décembre 2017. La valeur d'expertise au 31 décembre 2017 s'élève à 277,7 M€ à mettre en regard d'une valeur nette comptable de 169,9 M€.

⁷ La société ne dépasse pas les seuils rendant obligatoire l'établissement de comptes consolidés. Les entités contrôlées par la Foncière, qui seraient susceptibles de constituer avec elle un groupe consolidé, ne sont pas d'un poids significatif

Section B – Emetteur (suite)

B.7	Informations financières historiques sélectionnées (suite)	<p>Tableau des flux de trésorerie (K€)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>En K€</i></th> <th>2017</th> <th>2016</th> <th>2015</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Flux de trésorerie provenant de l'exploitation</td> <td style="text-align: right;">5 393</td> <td style="text-align: right;">3 265</td> <td style="text-align: right;">3 416</td> </tr> <tr> <td>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements</td> <td style="text-align: right;">-38 165</td> <td style="text-align: right;">-28 351</td> <td style="text-align: right;">-26 979</td> </tr> <tr> <td>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</td> <td style="text-align: right;">27 623</td> <td style="text-align: right;">27 192</td> <td style="text-align: right;">26 109</td> </tr> <tr> <td>Variation de trésorerie</td> <td style="text-align: right;">-5 149</td> <td style="text-align: right;">2 106</td> <td style="text-align: right;">2 547</td> </tr> </tbody> </table> <p>Structure d'endettement au 31 décembre (K€)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th><i>En K€</i></th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Total des capitaux propres</td> <td style="text-align: right;">249 879</td> <td style="text-align: right;">276 095</td> <td style="text-align: right;">304 189</td> </tr> <tr> <td>dont subventions d'équipement</td> <td style="text-align: right;">97 083</td> <td style="text-align: right;">100 741</td> <td style="text-align: right;">104 101</td> </tr> <tr> <td>(% du bilan)</td> <td style="text-align: right;">75.5%</td> <td style="text-align: right;">76.7%</td> <td style="text-align: right;">77.3%</td> </tr> <tr> <td>Endettement global</td> <td style="text-align: right;">79 580</td> <td style="text-align: right;">82 815</td> <td style="text-align: right;">87 563</td> </tr> <tr> <td>dont dettes financières : (a)</td> <td style="text-align: right;">73 087</td> <td style="text-align: right;">77 920</td> <td style="text-align: right;">80 613</td> </tr> <tr> <td> court terme (hors cautions locataires)</td> <td style="text-align: right;">3 268</td> <td style="text-align: right;">3 478</td> <td style="text-align: right;">5 810</td> </tr> <tr> <td> long terme</td> <td style="text-align: right;">69 819</td> <td style="text-align: right;">74 442</td> <td style="text-align: right;">74 803</td> </tr> <tr> <td>Trésorerie et Equivalents (b)</td> <td style="text-align: right;">39 374</td> <td style="text-align: right;">41 476</td> <td style="text-align: right;">36 275</td> </tr> <tr> <td>Endettement financier net (a)-(b)</td> <td style="text-align: right;">33 713</td> <td style="text-align: right;">36 444</td> <td style="text-align: right;">44 338</td> </tr> </tbody> </table> <p>Note : Les subventions d'équipement (ou d'investissement) constituent, pour la Foncière, une ressource de financement au même titre que les augmentations de capital (en cash ou par voie d'apports) ou que les emprunts. Pour sa communication financière et la présentation de ses comptes (selon le référentiel comptable français), FHH traite les subventions d'équipement de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au compte de résultat, le résultat exceptionnel enregistre chaque année un produit lié à l'étalement des subventions reçues ; les subventions d'équipement reçues sont, en effet, reprises au résultat linéairement sur la durée d'amortissement des immeubles financés par ces subventions ; - au bilan, les subventions d'investissement figurent au sein des capitaux propres sur une ligne distincte pour leur montant net, c'est-à-dire pour le montant reçu qui n'a pas encore été repris au résultat ; ce poste "subventions d'investissement" inclut, en plus des subventions déjà encaissées et en cours d'amortissement, les subventions notifiées restant à recevoir ; la contrepartie de ces ressources relatives à des subventions à recevoir figure à l'actif au sein de l'actif circulant ; - au niveau des flux de trésorerie : <ul style="list-style-type: none"> a) les subventions reçues constituent une ressource de financement constatée lors de l'encaissement de ces subventions, b) le BFR lié aux subventions acquises, mais restant à encaisser, est retraité (exclu) du BFR d'exploitation, s'agissant d'un flux comptable sans incidence sur le résultat ni sur la trésorerie. 	<i>En K€</i>	2017	2016	2015	Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	5 393	3 265	3 416	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	-38 165	-28 351	-26 979	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	27 623	27 192	26 109	Variation de trésorerie	-5 149	2 106	2 547	<i>En K€</i>	2015	2016	2017	Total des capitaux propres	249 879	276 095	304 189	dont subventions d'équipement	97 083	100 741	104 101	(% du bilan)	75.5%	76.7%	77.3%	Endettement global	79 580	82 815	87 563	dont dettes financières : (a)	73 087	77 920	80 613	court terme (hors cautions locataires)	3 268	3 478	5 810	long terme	69 819	74 442	74 803	Trésorerie et Equivalents (b)	39 374	41 476	36 275	Endettement financier net (a)-(b)	33 713	36 444	44 338
<i>En K€</i>	2017	2016	2015																																																											
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	5 393	3 265	3 416																																																											
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	-38 165	-28 351	-26 979																																																											
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	27 623	27 192	26 109																																																											
Variation de trésorerie	-5 149	2 106	2 547																																																											
<i>En K€</i>	2015	2016	2017																																																											
Total des capitaux propres	249 879	276 095	304 189																																																											
dont subventions d'équipement	97 083	100 741	104 101																																																											
(% du bilan)	75.5%	76.7%	77.3%																																																											
Endettement global	79 580	82 815	87 563																																																											
dont dettes financières : (a)	73 087	77 920	80 613																																																											
court terme (hors cautions locataires)	3 268	3 478	5 810																																																											
long terme	69 819	74 442	74 803																																																											
Trésorerie et Equivalents (b)	39 374	41 476	36 275																																																											
Endettement financier net (a)-(b)	33 713	36 444	44 338																																																											
B.8	Informations financières pro forma	Sans objet ; il n'y a pas d'information pro forma.																																																												
B.9	Estimation de bénéfice	Sans objet ; il n'y a pas de prévision ou d'estimation du bénéfice.																																																												
B.10	Réserves dans le rapport d'audit	Sans objet ; il n'y a pas de réserve dans le rapport de certification légale des comptes du commissaire aux comptes.																																																												
B.11	Fonds de roulement net	La Foncière atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société avant réalisation de l'augmentation de capital, objet de la présente opération, est suffisant au regard des obligations actuelles et des engagements pris pour les 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.																																																												

Section C – Valeurs mobilières

C.1	Description des valeurs mobilières, objet de l'offre	<p>L'objectif d'une opération de levée de fonds réalisée en deux phases successives, augmentation de capital puis émission/cession/exercice de BSA, est double :</p> <p>a) du point de vue des souscripteurs, elle permet à toute personne intéressée par les missions de la Foncière de devenir actionnaire de la société sur une période quasiment continue du mois d'août 2018 au mois de mai de l'année 2019 ;</p> <p>b) du point de vue de la Foncière, elle permet de collecter les fonds nécessaires à la réalisation de ses projets selon un rythme approprié à ses engagements et à ses besoins de trésorerie.</p> <p>Les dispositifs et avantages fiscaux associés sont développés au paragraphe D.1 du résumé du Prospectus.</p> <p>a) Augmentation de capital en numéraire</p> <p>En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 6 juin 2018, la gérance (décision du 9 juillet 2018) a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public d'un montant de 10 169 607 €, dont 3 804 955 € de prime d'émission.</p> <p>Le prix de souscription est de 147 € par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92 € de valeur nominale et 55 € de prime d'émission. Les possibilités et modalités de cession ultérieure des actions souscrites sont développées aux paragraphes C5 et D3 du résumé du prospectus.</p> <p>Les droits préférentiels de souscription ne sont pas négociables sur un marché réglementé ou non réglementé, mais ils sont cessibles entre actionnaires ou auprès de tiers dès lors que ces tiers auront été agréés par la gérance.</p> <p>b) Emission de BSA</p> <p>L'émission réservée porterait sur 68 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA.</p> <p>Les BSA exerçables au prix de 147 € (1 BSA pour 1 action FHH) seront délivrés sous la forme nominative à la Fédération.</p> <p>Les BSA devront être souscrits par la Fédération durant la période du 31 août au 31 octobre 2018 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.</p> <p><i>Cession des BSA</i> : sous réserve de l'agrément préalable de la gérance de la Foncière, les BSA, souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 €, pourront être cédés, à partir du 7 janvier jusqu'au 31 mai 2019, au même prix, par cette dernière à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière.</p> <p>Les bons devront être exercés par leur acquéreur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA, non exercés après le 31 mai 2019, deviendront caducs.</p>
------------	---	--

Section C – Valeurs mobilières (suite)

<p>C.1</p>	<p>Description des valeurs mobilières, objet de l'offre (suite)</p>	<p>L'agrément de la gérance pour la cession et l'exercice concomitant des BSA sera accordé aux tiers (cumulativement actionnaires ou non-actionnaires) répondant aux critères suivants, en cohérence avec la stratégie actionnariale de la Foncière présentée au paragraphe B6 ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux, ▪ les associations, ▪ les congrégations religieuses, ▪ les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques, ▪ les Fonds Solidaires et les Fonds ISR, ▪ les SCPI, ▪ les compagnies d'assurance et mutuelles, ▪ les sociétés d'investissement. <p>Les BSA seront délivrés sous la forme nominative à la Fédération Habitat et Humanisme.</p>
<p>C.2</p>	<p>Devise d'émission</p>	<p>Les nouvelles actions sont émises en euros. Les BSA sont émis en euros.</p>
<p>C.3</p>	<p>Nombre d'actions émises et valeur nominale</p>	<p>a) Augmentation de capital en numéraire</p> <p>Le nombre d'actions à émettre est de 69 181 actions nouvelles, soit 4,3% du capital post-opération, d'une valeur nominale de 92 €.</p> <p>A la date du 15 juillet 2018, le capital social de la Foncière d'Habitat et Humanisme s'élève à 139 249 176 €, divisé en 1 513 578 actions d'une valeur nominale de 92 €.</p> <p>b) Emission de BSA</p> <p>L'émission réservée porterait sur 68 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA.</p> <p>Le prix d'exercice des BSA est fixé à 147 €.</p>
<p>C.4</p>	<p>Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles</p>	<p>a) Augmentation de capital en numéraire</p> <p>Les actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.</p> <p>b) Emission de BSA</p> <p><i>Parité d'exercice des BSA à émettre</i> : les BSA à émettre pourront être exercés par leurs détenteurs qui les auront acquis préalablement à la Fédération, à raison d'un BSA pour une action nouvelle durant la période du 7 janvier au 31 mai 2019.</p>

Section C – Valeurs mobilières (suite)

<p>C.4</p>	<p>Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles (suite)</p>	<p>L'exercice de l'intégralité des bons donnerait lieu à la création de 68 000 actions nouvelles, représentant 4,3% du capital avant augmentation de capital en numéraire, 4,1% après augmentation de capital et exercice intégral de ces 68 000 BSA.</p> <p>Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'exercice des BSA.</p>
<p>C.5</p>	<p>Restriction à la libre négociabilité de valeurs mobilières nouvelles</p>	<p>A la date du présent document, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.</p> <p>La souscription à des actions nouvelles (hors souscription à titre irréductible par les actionnaires actuels) ainsi que l'acquisition de BSA pour exercice immédiat, nécessitent l'agrément préalable du nouvel actionnaire par la gérance de la Foncière.</p> <p>De même, les statuts prévoient une clause d'agrément pour la cession des actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la cession à des tiers est soumise à l'agrément préalable de la gérance ; ▪ le cédant doit notifier une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions et le prix offert ; ▪ l'agrément résulte soit d'une notification de la gérance, soit d'un défaut de réponse dans un délai de 3 mois à compter de la demande. <p>Les transactions de gré à gré, qui peuvent être réalisées et qui ne concernent que les actions, sont opérées sur la base du prix de rachat fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation. La procédure suivie, en matière de rachat d'actions à des actionnaires souhaitant vendre et n'ayant pas trouvé, par eux-mêmes, de contreparties nécessairement agréées par la Foncière est aujourd'hui la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'association du domicile de l'actionnaire voulant céder ses titres examine si sa trésorerie lui permet de racheter les titres, ▪ si l'association n'est pas en capacité de réaliser ce rachat, la demande est transférée à la Fédération qui cherche une contrepartie : acquéreur sans demande d'avantage fiscal, FCPE, congrégations... <p>Cette procédure de rachat des actions est une pratique historique de la Foncière qui n'a pas de caractère statutaire ni contractuel.</p>
<p>C.6</p>	<p>Demande d'admission à la négociation sur un marché réglementé</p>	<p>Sans objet ; aucune demande de cotation n'est prévue par la Société.</p>
<p>C.7</p>	<p>Politique de dividendes</p>	<p>Aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices. La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire. Les bénéfices nécessairement modestes qu'elle pourrait réaliser serviront à renforcer ses fonds propres pour parer aux inévitables aléas de son patrimoine construit ou rénové.</p>

Section C – Valeurs mobilières (suite)		
C.8	Rang et restriction applicables aux valeurs mobilières nouvelles	Sans objet.
C.11	Demande d'admission à la négociation des valeurs mobilières	Sans objet.
C.15	Influence du sous-jacent sur la valeur de l'investissement	Sans objet.
C.16	Dates d'expiration ou d'échéance et d'exercice des instruments dérivés	<p>Les BSA seront délivrés sous la forme nominative à la Fédération Habitat et Humanisme.</p> <p>Les BSA devront être souscrits par la Fédération du 31 août au 31 octobre 2018.</p> <p>Ils pourront être cédés par la Fédération à des tiers ou à des actionnaires, à partir du 7 janvier jusqu'au 31 mai 2019. Les BSA devront être exercés par leurs nouveaux détenteurs de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 31 mai 2019 deviendront caducs.</p>
C.17	Procédure de règlement des instruments dérivés	Voir C.1.
C.18	Modalités relatives au produit des instruments dérivés	Voir E.2a.
C.19	Prix d'exercice du sous-jacent	Voir C.3.
C.20	Type de sous-jacent utilisé	Voir C.4.
C.22	Admission à la négociation du sous-jacent	Sans objet.

Section D – Risques

D.1	Principaux risques propres à l’Emetteur et son secteur d’activité	<p><u>Risques inhérents à l’activité</u></p> <p>a) Dépendance à l’égard de la politique gouvernementale en matière de logement social</p> <p>L’activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.</p> <p>b) Risque de non-paiement des loyers</p> <p>Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d’Allocations Familiales au titre de l’allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu’à 75% du montant des loyers). En 2017, le coût des impayés a représenté une charge égale à 2,2% des loyers et charges quittancées.</p> <p><u>Risques liés aux effectifs</u></p> <p>a) Risque lié au statut de bénévoles d’un certain nombre d’intervenants au sein du Mouvement Habitat et Humanisme</p> <p>Dans le cadre de ses activités, la Foncière a recours à des bénévoles (le Mouvement H&H fait appel à 320 ETP bénévoles pour un effectif salarié total de 1 550 personnes), notamment au travers des Associations regroupées autour de la Fédération Habitat et Humanisme. Nonobstant leur engagement au service du Mouvement, ces bénévoles peuvent ne pas avoir les compétences reconnues de professionnels expérimentés.</p> <p>Dans un souci de professionnalisation des bénévoles intervenants dans les Associations, l’Ecole de Formation de la Foncière a été créée en 2010.</p> <p>b) Risque lié aux hommes-clé</p> <p>Le fondateur et Président du Mouvement Habitat et Humanisme, Bernard DEVERT, n’exerce plus aucune fonction opérationnelle depuis 2007 dans la Foncière.</p> <p><u>Risques juridiques</u></p> <p>Risque lié aux pouvoirs de l’associé-commandité-gérant</p> <p>La prééminence du statut de commandité-gérant sur les pouvoirs des commanditaires en cas de divergence (révocation du gérant, résolutions d’assemblée générale, agrément de cession d’actions) limite le pouvoir des actionnaires non commandités.</p> <p><u>Risques professionnels et environnementaux</u></p> <p>Les risques professionnels et environnementaux, définis par le cadre légal ou réglementaire de l’activité, sont, pour la plupart, couverts par des assurances, conformément aux usages de la profession.</p>
------------	--	--

Section D – Risques (suite)

D.1	Principaux risques propres à l'Emetteur et son secteur d'activité (suite)	<p><u>Dispositifs fiscaux en vigueur et risques associés</u></p> <p>a) Dispositifs fiscaux en vigueur</p> <p>1. Actionnaires dont la résidence fiscale est en France</p> <p>1.1. <u>Personnes physiques</u></p> <p><i>1.1.i. Dividendes</i></p> <p>Les dividendes sont soumis, au titre de l'année de leur perception, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire (PFU) de 12,8% sur leur montant brut (sans abattement) ou, sur option formulée dans le cadre de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application de l'abattement de 40%.</p> <p>L'option pour le barème progressif est globale et s'applique à l'ensemble des revenus ou gains perçus par tous les membres du foyer fiscal, soumis en principe à une imposition au "taux forfaitaire unique".</p> <p>Ils supportent un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire de l'impôt sur le revenu, opéré à la source par l'établissement payeur au taux de 12,8% de leur montant brut.</p> <p>Ce prélèvement fait office d'acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt calculé soit au taux forfaitaire soit au barème progressif. L'excédent éventuel est restitué au contribuable.</p> <p>Les dividendes des actions de la société supportent également les prélèvements sociaux, au taux global de 17,2% au 1er janvier 2018 opérés à la source par l'établissement payeur, dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif.</p> <p>Historiquement, la Foncière n'a pas vocation à distribuer de dividende.</p> <p><i>1.1.ii. Plus-values</i></p> <p>Les plus-values de cession ou de rachat d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire (PFU) de 12,8%, ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour leur montant net, soit après imputation des moins-values le cas échéant constatées au cours de la même année ou des dix années précédentes, quel que soit le montant annuel des cessions des valeurs mobilières (et droits sociaux ou titres assimilés) effectuées par foyer fiscal.</p> <p>Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux, quel que soit le montant des cessions réalisées par le foyer fiscal l'année de la cession, au taux global de 17,2%, dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif ;</p> <p>En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée.</p>
------------	--	---

Section D – Risques (suite)

D.1	Principaux risques propres à l'Emetteur et son secteur d'activité (suite)	<p><i>1.1.iii. PEA</i></p> <p>Les actions de la société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA classique ou d'un PEA-ETI exclusifs des réductions d'impôt sur le revenu (Madelin).</p> <p>En cas de PEA, les produits des actions (dividendes et plus-values) sont en principe exonérés d'IR s'ils sont maintenus dans le PEA.</p> <p>Lors de la clôture du PEA après 5 ans, ou à l'occasion d'un retrait partiel après 8 ans, le gain est, en principe, exonéré d'impôt, mais, dans tous les cas, la CSG-CRDS au taux de 17,2 % reste applicable.</p> <p>En cas de clôture ou de retrait avant 5 ans, application d'un taux forfaitaire d'IR.</p> <p><i>1.1.iv. IFI</i></p> <p>Les parts et actions de la Foncière Habitat Humanisme détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) conformément au Bulletin Officiel des Finances Publiques-Impôts paru le 8 juin 2018.</p> <p>1.2. <u>Personnes morales passibles de l'IS</u></p> <p><i>1.2.i. Dividendes</i></p> <p>Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'IS au taux de 28 ou 33,1/3%, ainsi que, le cas échéant, la contribution sociale de 3,3%.</p> <p>Les sociétés détenant au moins 5% du capital dans la société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (IS au taux de 28 ou 33,1/3% assis sur 5% de la distribution).</p> <p><i>1.2.ii. Plus-values</i></p> <p>La société étant à prépondérance immobilière, les plus-values sont assujetties à l'IS au taux de 28 ou 33,1/3%.</p> <p>2. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France</p> <p>2.1. <u>Personnes physiques</u></p> <p><i>2.1.i. Dividendes</i></p> <p>Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8%, portée à 75% pour des états non-coopératifs. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source.</p> <p><i>2.1.ii. Plus-values</i></p> <p>Les plus-values occasionnelles supportent un prélèvement spécifique de 33,1/3% ou 19 % selon le cas, outre la taxe sur certaines plus-values excédant 50 000 €. Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6% par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.</p> <p>Les plus-values réalisées par des résidents étrangers sont exonérées de CSG-CRDS.</p>
------------	--	---

Section D – Risques (suite)

D.1	Principaux risques propres à l'Emetteur et son secteur d'activité (suite)	<p>2.2. <u>Personnes morales</u></p> <p>2.2.i. <i>Dividendes</i></p> <p>Les dividendes peuvent bénéficier d'une exonération de retenue à la source dans certains cas. Historiquement, la Foncière n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires</p> <p>2.2.ii. <i>Plus-values</i></p> <p>Les plus-values sont taxées sur le régime de droit commun pour les sociétés résidant dans un état membre de l'Espace Economique Européen : pour les sociétés hors de l'Espace Economique Européen, la plus-value est diminuée d'un abattement de 2% par année de détention ; pour les sociétés résidant dans un état non-coopératif, la plus-value est taxée au taux forfaitaire de 75%.</p> <p>b) Avantages fiscaux</p> <p>Depuis le 1er janvier 2018, la loi du 30 décembre 2017 a supprimé l'Impôt Sur la Fortune (ISF), en le remplaçant par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), et a corrélativement mis fin au bénéfice de l'avantage fiscal TEPA pour les souscriptions au capital de PME.</p> <p>Par contre, la loi de finances pour 2018 du 29 décembre 2017 a pérennisé le dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME. Le bénéfice de cette réduction d'impôt est donc désormais réservé aux souscriptions aux augmentations de capital par les contribuables qui ne sont ni associés ni actionnaires de la Société, sauf "investissement de suivi" au sens de l'article 885-0 V bis I 1 du 1° c) du CGI. Cette notion n'est toutefois pas clairement définie et le décret d'application n'est pas paru à la date du présent Prospectus. Il ressort toutefois des premiers commentaires de la doctrine spécialisée et de l'administration fiscale que les nouvelles souscriptions aux émissions de la Foncière seront éligibles, pour les actionnaires actuels, aux avantages fiscaux Madelin compte tenu du Plan d'Entreprise engagé par la Société, si ces derniers ont bénéficié d'un avantage fiscal IR-PME (Madelin) au titre de leur premier investissement au capital de la société.</p> <p><u>Avantage octroyé par la loi Madelin</u></p> <p>Les souscriptions à l'augmentation de capital 2018 sont éligibles à la loi Madelin. Ces souscriptions permettent de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu (IRPP) égale à 18% du montant des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € de versements pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 9 000 €) ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 18 000 €). La fraction des investissements excédant cette limite ouvre droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.</p> <p>Cette réduction d'IR est par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10 000 € par an et par foyer.</p> <p>En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal est reporté sur l'IR dû au titre des 5 années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.</p>
------------	--	---

Section D – Risques (suite)

D.1	Principaux risques propres à l'Emetteur et son secteur d'activité (suite)	<p>A ce jour, le taux de réduction d'impôt Madelin est fixé à 18% ; ce taux devrait passer de 18% à 25% en application de la loi de Finances pour 2018. Ce relèvement du taux interviendra, sous réserve de la parution d'un décret non publié à ce jour. En effet, conformément aux dispositions du II de l'article 74 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, les dispositions de l'article 199 terdecies-0 A résultant des dispositions du I de l'article 74 s'appliquent aux versements effectués à compter d'une date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de trois mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer cette disposition lui ayant été notifiée comme étant conforme au droit de l'Union européenne.</p> <p>Par ailleurs, les plafonds de versement de 50 000 € et 100 000 € par an et par foyer fiscal, ainsi que le plafonnement global des niches fiscales, sont susceptibles d'être modifiés par la future loi de finances pour 2019.</p> <p><u>Incidence du prélèvement à la source</u> : conformément à la loi de finances pour 2018, l'impôt sur le revenu (IR) sera prélevé à la source à compter du 1er janvier 2019 ; les revenus de l'année 2018 seront donc, sauf exceptions, exonérés d'impôt ; néanmoins, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2018, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-Madelin, seront imputées sur l'impôt dû au titre des revenus exceptionnels taxables en 2018 ou, à défaut, feront l'objet d'un remboursement dans le cadre du CIMR (crédit d'impôt de modernisation du recouvrement) en 2019.</p> <p><u>Dispositions relatives à l'avantage fiscal Madelin</u> : l'avantage fiscal (réduction IR Madelin) est, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier d'une réduction IR.</p> <p>L'octroi par la Foncière de cet avantage fiscal est permis du fait de son statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS). Cet avantage fiscal est subordonné à la conservation des actions souscrites pendant 5 ans, soit jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription (en cas de cession d'actions) et pendant 7 ans en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la société).</p> <p><u>Risques associés aux dispositifs fiscaux en vigueur</u></p> <p>En raison notamment du caractère fluctuant de l'encadrement législatif et réglementaire, national et communautaire, des avantages fiscaux, l'octroi d'un tel avantage est générateur de risques tant pour la Société que pour le souscripteur.</p> <p>A ce titre, les réductions d'impôt accordées (Madelin) dans le cadre de l'investissement proposé sont susceptibles d'évoluer chaque année lors des votes par le Parlement des lois de finances annuelles et lors des votes des lois rectificatives de loi de finances. Notamment, la Loi de Finances pour 2019 est susceptible de modifier voire de supprimer ces régimes.</p> <p><i>Risques pour la Foncière d'Habitat et Humanisme</i></p> <p>Les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de rachat à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 31 mai 2018, 4 464 actionnaires et 326 327 actions entrent dans ce cadre.</p>
------------	--	---

Section D – Risques (suite)

D.1	Principaux risques propres à l’Emetteur et son secteur d’activité (suite)	<p><i>Risques pour le souscripteur</i></p> <p>Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.</p> <p>Dans une telle hypothèse, le souscripteur, qui se comporte comme un simple prêteur de deniers, s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéficiaire de l'avantage fiscal résultant de son investissement.</p> <p>L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique.</p> <p>C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.</p> <p>L'attention des souscripteurs doit être attirée sur une possible évolution du taux de la réduction d'impôt sur le revenu qui passerait, en application de la loi de Finances pour 2018, de 18% à 25% sous réserve de la parution d'un décret non publié à ce jour. En effet, conformément aux dispositions du II de l'article 74 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, les dispositions de l'article 199 terdecies-0 A résultant des dispositions du I de l'article 74 s'appliquent aux versements effectués à compter d'une date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de trois mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer cette disposition lui ayant été notifiée comme étant conforme au droit de l'Union européenne.</p> <p>Par ailleurs, les plafonds de versement de 50 000 € et 100 000 € par an et par foyer fiscal, ainsi que le plafonnement global des niches fiscales, sont susceptibles d'être modifiés par la future loi de finances pour 2019.</p> <p><u>Risques financiers</u></p> <p>a) <i>Risque lié à l'évolution des taux d'intérêt</i></p> <p><i>Renchérissement du coût de la dette</i></p> <p>Les fluctuations de taux ont peu d'influence sur le taux moyen d'endettement. Au 31 décembre 2017, ce taux moyen se monte à 0,87% contre 0,92%, en 2016, comme indiqué dans le tableau du paragraphe 10-3. Ce taux moyen du coût de l'endettement s'élève, au 31 mai 2018, à 0,88% contre 0,89% au 31 mai 2017. La Foncière emprunte à taux fixe et à taux variable : au 31 mai 2018, la dette financière à taux fixe s'élève à 19 M€ (soit 24% de l'endettement brut) et la dette à taux variable à 58,4 M€ (soit 76% de l'endettement brut total), essentiellement contractée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation et assortie d'une clause d'indexation sur le livret A.</p>
------------	--	--

Section D – Risques (suite)

D.3	Principaux risques propres aux actions	<p>La structure globale du bilan de la Société est solide puisque le ratio dettes financières/fonds propres s'établit à 0,265 au 31 décembre 2017 contre 0,282 au 31 décembre 2016.</p> <p><i>Valeur du patrimoine et valeur de l'action</i></p> <p>La fluctuation des taux d'intérêt est sans incidence sur la valeur du patrimoine telle qu'elle figure à l'actif du bilan, celle-ci étant déterminée sur la base du coût historique.</p> <p>La méthode de détermination annuelle du prix de l'action qui sert de référence pour les transactions de rachat et les nouvelles émissions de titres est assise sur les cash-flows actualisés. Une hausse importante des taux d'intérêt pourrait impacter le taux d'actualisation qui intervient dans la méthode de détermination du prix de l'action.</p> <p>b) Risques liés à l'opération</p> <p><i>Risque de ne pas atteindre le seuil des 75%.</i></p> <p>Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 7 627 205 € de produit brut (ou 4 773 489 € de valeur nominale), semble très faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande : ainsi au titre des émissions de l'année 2017 (BSA et augmentation de capital), les actionnaires de la Foncière ont contribué, à plus de 76%, aux montants souscrits. Chaque année, la Foncière compte, par ailleurs, de nouveaux actionnaires.</p> <p>Il convient de noter qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations antérieures et postérieures ont été réalisées à 100%.</p> <p>Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée.</p> <p>Toutefois, conformément à l'article L.225-134 du code de commerce, pour le cas où le total des souscriptions n'atteint pas les 75% de l'augmentation de capital décidée, les souscripteurs sont informés que les fonds versés par eux leur seront restitués, sans frais, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.</p> <p><i>Risque de dilution des actionnaires en cas de non-exercice des droits préférentiels de souscription</i></p> <p>Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués (<i>cf. section E6</i>).</p> <p>c) Risque de liquidité (financement à court terme)</p> <p>La Société procède à une revue périodique de son risque de liquidité. Compte tenu de son niveau actuel de trésorerie (31 M€ au 31 mai 2018), elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.</p>
------------	---	--

Section D – Risques (suite)

D.3 Principaux risques propres aux actions (suite)

d) Risque de liquidité concernant la possibilité de revente des actions de la Foncière d'Habitat et Humanisme

A la date du présent document, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. Les droits préférentiels de souscription sont cessibles entre actionnaires ou auprès de tiers, dès lors que ces tiers auront été agréés par la gérance. Ils ne sont exerçables que durant la période de souscription à titre irréductible.

Les transactions de gré à gré, qui peuvent être réalisées et qui ne concernent que les actions, sont opérées sur la base du prix de l'action fixé par la gérance.

Le prix de l'action, fixé annuellement par la gérance de la Foncière et qui sert de référence pour les cessions et les transactions de rachat organisées par celle-ci sur demande d'actionnaires désireux de vendre, a évolué comme suit au cours des dernières années :

Du	Au	Valeur de l'action
1996 (création)	30/06/2006	114,34 €
06/06/2007	26/05/2008	133 €
27/05/2008	02/06/2009	140 €
03/06/2009	04/06/2012	142 €
05/06/2012	05/06/2014	144 €
01/07/2014	30/06/2017	145 €
01/07/2017	30/06/2019	147 €
01/07/2018	30/06/2019	147 €

Même si l'actionnariat fait toujours preuve d'une remarquable stabilité, le conseil de surveillance demeure attentif à ce que les actionnaires désirant céder leurs titres puissent le faire dans un délai raisonnable, ce qui a toujours été le cas à ce jour.

Néanmoins, quels que soient les efforts de la gérance de la Société pour trouver une contrepartie en cas de désir d'un actionnaire de céder ses titres, celle-ci ne peut garantir aux souscripteurs la liquidité du titre et, en particulier, en cas d'afflux massifs éventuels, et non-constatés à ce jour, de titres à céder à l'issue des périodes quinquennales de conservation fiscale des titres souscrits avec le bénéfice des avantages fiscaux Madelin.

La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve. La valeur de l'action applicable à compter du 1er juillet 2018 (147 €) est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigée des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 140 €).

Section D – Risques (suite)

D.3	Principaux risques propres aux actions (suite)	<p>A titre indicatif, le tableau ci-dessous présente l'historique des rachats d'actions observés au cours des dernières années comparés au volume d'actions ayant purgé leur délai de conservation fiscal :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;"><i>en K€</i></th> <th style="text-align: center;">2014</th> <th style="text-align: center;">2015</th> <th style="text-align: center;">2016</th> <th style="text-align: center;">2017</th> <th style="text-align: center;">06/2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Rachats effectués ⁽¹⁾</td> <td style="text-align: center;">2 340</td> <td style="text-align: center;">3 596</td> <td style="text-align: center;">3 451</td> <td style="text-align: center;">3 098</td> <td style="text-align: center;">2 079</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)</td> <td style="text-align: center;">16 139</td> <td style="text-align: center;">24 798</td> <td style="text-align: center;">23 799</td> <td style="text-align: center;">21 165</td> <td style="text-align: center;">14 145</td> </tr> <tr> <td>Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes ⁽²⁾</td> <td style="text-align: center;">13 960</td> <td style="text-align: center;">29 683</td> <td style="text-align: center;">33 092</td> <td style="text-align: center;">41 973</td> <td style="text-align: center;">45 840</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'actions correspondant (b)</td> <td style="text-align: center;">102 185</td> <td style="text-align: center;">213 015</td> <td style="text-align: center;">237 022</td> <td style="text-align: center;">299 023</td> <td style="text-align: center;">325 878</td> </tr> <tr> <td>Pourcentage (a/b)</td> <td style="text-align: center;">15,80%</td> <td style="text-align: center;">11,60%</td> <td style="text-align: center;">10,04%</td> <td style="text-align: center;">7,08%</td> <td style="text-align: center;">4,34%</td> </tr> </tbody> </table> <p>(1) correspond aux demandes de cessions (toutes satisfaites) formulées par les personnes physiques ; ces cessions peuvent concerner des actions souscrites en N-5, mais également souscrites antérieurement, dont les délais fiscaux sont également purgés</p> <p>(2) correspond au "stock" disponible des souscriptions d'actions nouvelles éligibles aux avantages fiscaux qui ont purgé leur délai fiscal de conservation minimum de 5 ans (exemple : pour 2017, correspond aux augmentations de capital de l'année 2011 qui sont déliées de l'obligation de conservation fiscale au 31 décembre 2016)</p> <p>A fin juin 2018, les 325 878 actions de la Foncière, purgées de leur engagement fiscal de conservation de 5 ans, représentent une valeur de rachat théorique de 47,9 M€ au prix actuel de l'action FHH (147 €).</p>	<i>en K€</i>	2014	2015	2016	2017	06/2018	Rachats effectués ⁽¹⁾	2 340	3 596	3 451	3 098	2 079	Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)	16 139	24 798	23 799	21 165	14 145	Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes ⁽²⁾	13 960	29 683	33 092	41 973	45 840	Nombre d'actions correspondant (b)	102 185	213 015	237 022	299 023	325 878	Pourcentage (a/b)	15,80%	11,60%	10,04%	7,08%	4,34%
<i>en K€</i>	2014	2015	2016	2017	06/2018																																	
Rachats effectués ⁽¹⁾	2 340	3 596	3 451	3 098	2 079																																	
Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)	16 139	24 798	23 799	21 165	14 145																																	
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes ⁽²⁾	13 960	29 683	33 092	41 973	45 840																																	
Nombre d'actions correspondant (b)	102 185	213 015	237 022	299 023	325 878																																	
Pourcentage (a/b)	15,80%	11,60%	10,04%	7,08%	4,34%																																	
H	Risque de perte supérieure à l'investissement	Sans objet.																																				

Section E – Offre (suite)

E.3	Modalités et conditions de l'offre	<p>a) Augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription (DPS)</p> <p>Le prix de souscription des 69 181 actions nouvelles à créer est de 147 € par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92 € de valeur nominale et 55 € de prime d'émission. La souscription ne donne lieu à aucun frais pour le souscripteur.</p> <p>La souscription des actions nouvelles sera réservée exclusivement, du 27 août au 14 septembre 2018 inclus, aux propriétaires des actions composant le capital social qui pourront souscrire, à titre irréductible en faisant usage de leur droit préférentiel de souscription, à raison d'1 action nouvelle pour 22 actions détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la gérance.</p> <p>Les DPS qui n'auront pas été exercés par les actionnaires durant la phase de souscription à titre irréductible, ne seront pas cessibles et les actions nouvelles qui n'auront pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires) qui en feront la demande du 17 septembre au 21 décembre 2018 inclus, sous réserve, pour les nouveaux actionnaires, de l'agrément de la gérance. Les DPS sont librement cessibles durant la phase de souscription à titre irréductible, mais ils nécessitent, pour pouvoir être exercés durant cette même phase, l'agrément par la Foncière du cessionnaire des DPS.</p> <p>b) Emission de BSA</p> <p>L'émission réservée porterait sur 68 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA. L'acquisition des BSA comme leur exercice ne donneront lieu à aucun frais pour le souscripteur.</p> <p>Les BSA seront émis sous la forme nominative à la Fédération.</p> <p>Les BSA devront être souscrits par la Fédération durant la période du 31 août au 31 octobre 2017 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.</p> <p>Cession des BSA : sous réserve de l'agrément préalable de la gérance de la Foncière, les BSA, souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 €, pourront être cédés, à partir du 7 janvier jusqu'au 31 mai 2019, au même prix par cette dernière à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière.</p> <p>Les BSA non exercés après le 31 mai 2019 deviendront caducs.</p> <p>Les dispositifs et avantages fiscaux associés sont développés au paragraphe D.1 du résumé du prospectus.</p>
------------	---	--

Section E – Offre (suite)

E.3	Modalités et conditions de l'offre (suite)	<p>c) Calendrier de l'offre (émission d'actions nouvelles et émission de BSA)</p> <table border="1" data-bbox="483 241 1520 1081"> <thead> <tr> <th>Dates</th> <th>Emission d'actions nouvelles</th> <th>BSA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24/07/2018</td> <td>Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus</td> <td>Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus</td> </tr> <tr> <td>25/08/2018</td> <td>Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix</td> <td>Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix</td> </tr> <tr> <td>27/08/2018</td> <td>Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>14/09/2018</td> <td>Clôture de la période de souscription à titre irréductible</td> <td></td> </tr> <tr> <td>17/09/2018</td> <td>Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires selon la faculté de répartition de la gérance.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avant le 31/10/2017</td> <td></td> <td>Souscription des 68 000 BSA par la Fédération en une fois</td> </tr> <tr> <td>21/12/2018</td> <td>Clôture de la période de souscription (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Avant le 31/12/2018</td> <td>Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital Certificat de la banque Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>07/01/2019</td> <td></td> <td>Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions</td> </tr> <tr> <td>31/05/2019</td> <td></td> <td>Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions</td> </tr> </tbody> </table>	Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA	24/07/2018	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	25/08/2018	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix	27/08/2018	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement		14/09/2018	Clôture de la période de souscription à titre irréductible		17/09/2018	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires selon la faculté de répartition de la gérance.		Avant le 31/10/2017		Souscription des 68 000 BSA par la Fédération en une fois	21/12/2018	Clôture de la période de souscription (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires)		Avant le 31/12/2018	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital Certificat de la banque Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire		07/01/2019		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions	31/05/2019		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA																																	
24/07/2018	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus																																	
25/08/2018	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix																																	
27/08/2018	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement																																		
14/09/2018	Clôture de la période de souscription à titre irréductible																																		
17/09/2018	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires selon la faculté de répartition de la gérance.																																		
Avant le 31/10/2017		Souscription des 68 000 BSA par la Fédération en une fois																																	
21/12/2018	Clôture de la période de souscription (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires)																																		
Avant le 31/12/2018	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital Certificat de la banque Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire																																		
07/01/2019		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions																																	
31/05/2019		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions																																	
E.4	Intérêts susceptibles d'influer sensiblement sur l'émission	Sans objet ; à la connaissance de la Société, il n'y a aucun intérêt pouvant influencer sensiblement sur l'émission.																																	
E.5	Personne ou entité offrant de vendre des actions Convention de blocage	<p>a) Augmentation de capital en numéraire</p> <p>Sans objet ; à la connaissance de la Société, il n'y a pas d'actionnaire désireux de vendre un nombre significatif d'actions.</p> <p>b) Emission de BSA</p> <p>Les BSA à émettre seront souscrits par la Fédération au prix de 0,01 € par BSA et pourront être cédés par celle-ci, à partir du 7 janvier 2019, au même prix à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Société.</p> <p>Sans objet.</p>																																	
E.6	Dilution	Un actionnaire, détenant 1% du capital social de la Société avant l'émission et ne souhaitant pas souscrire à l'opération, détiendra 0,96% du capital social, après l'augmentation de capital, et 0,92% du capital social, après l'augmentation de capital et après l'exercice de la totalité des BSA.																																	
E.7	Dépenses facturées à l'investisseur	Sans objet ; aucune dépense n'est facturée à l'investisseur par la Société.																																	

1- Personnes responsables

1-1 Nom et fonctions du responsable du prospectus

Foncière Gestion FG2H
69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire-et-Cuire
395 258 353 RCS Lyon
Gérant commandité de la S.C.A. Foncière d'Habitat et Humanisme

Représentée par l'un de ses gérants :

M. Philippe FORGUES

1-2 Attestation du responsable

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu du commissaire aux comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle il indique avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent prospectus, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

A Caluire, le 24 juillet 2018

Philippe FORGUES

2– Contrôleurs légaux des comptes

2-1 Nom, adresse et qualification des contrôleurs légaux des comptes

Commissaires aux comptes (en fonction pendant la période historique couverte par le prospectus) :

Titulaire :

ERNST & YOUNG et Autres

Représentée par M. Nicolas SABRAN, Tour Oxygène, 10-12 boulevard Marius Vivier-Merle,
69393 Lyon Cedex 03

Premier mandat : 5 juin 2001

Suppléant :

ACTI AUDIT

Premier mandat : 5 juin 2012

2-2 Renouvellement des mandats

- Le mandat de la société ERNST & YOUNG et Autres, commissaire aux comptes titulaire, a été renouvelé lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 5 juin 2012, et ce, pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Le mandat de commissaire aux comptes titulaire de la société ERNST & YOUNG et Autres a été renouvelé pour une durée de 6 ans (2018-2023) à l'occasion de l'Assemblée générale des actionnaires du 6 juin 2018.
- La société AUDITEX, commissaire aux comptes suppléant, a été remplacée par le Cabinet ACTIAUDIT, pour une période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017. Le mandat de commissaire aux comptes suppléant de la société ACTIAUDIT a été renouvelé pour une durée de 6 ans (2018-2023) à l'occasion de l'Assemblée générale des actionnaires du 6 juin 2018.

2-3 Honoraires versés au commissaire aux comptes

Le tableau ci-dessous présente les honoraires versés au commissaire aux comptes au titre des deux derniers exercices :

en Euros	<i>Exercice clos le 31 décembre 2017</i>		<i>Exercice clos le 31 décembre 2016</i>	
	<i>Montant</i>	<i>%</i>	<i>Montant</i>	<i>%</i>
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes	30 635	53,91%	29 767	56,41%
Services autres que la certification	26 192	46,09%	23 002	43,59%
TOTAL	56 827	100%	52 769	100%

Les autres services comprennent principalement les services rendus dans le cadre de la revue d'endettement et du dossier AMF et de travaux d'analyses spécifiques.

3- Informations financières sélectionnées (données extraites des comptes annuels audités)

3-1 Informations financières historiques sélectionnées

Bilan

<i>Actif</i>	2015	2016	2017	<i>Passif</i>	2015	2016	2017
Immobilisations nettes	257 644	286 451	323 136	Fonds propres	249 879	276 095	304 189
<i>dont terrains constructions et travaux en cours</i>	218 033 35 675	229 817 51 022	257 230 60 075	<i>dont capital et réserves (hors résultat)</i>	152 567	175 114	199 946
Actif circulant net	73 223	73 718	70 204	<i>dont subventions d'équipement</i>	97 083	100 741	104 101
<i>dont créances</i>	33 788	32 047	33 837	Provisions Risques et charges	1 733	1 559	1 588
<i>dont disponibilité et valeurs mobilières de placement</i>	39 374	41 476	36 275	Dettes financières	73 087	77 920	80 613
<i>dont comptes de régularisation</i>	61	195	92	Autres dettes	6 168	4 595	6 949
				Comptes régularisation	-	-	-
Total	330 867	360 169	393 339	Total	330 867	360 169	393 339

Besoin Fonds Roulement (BFR)	28 789	29 101	28 644
BFR – subventions à recevoir	247	1 823	1 847
Fonds Roulement net global	68 163	70 577	64 920

Compte de résultat et éléments caractéristiques de l'activité (en K€)

	2015	2016	2017		2015	2016	2017
Production de l'exercice	12 915	13 561	15 250				
Honoraires de montage	1 174	940	1 295				
Loyers/opérations en Bail	2 097	2 146	2 442	Capital en fin d'exercice	102 219	116 379	131 886
Loyers/opérations en pleine Propriété	9644	10 475	11 385				
Mise à disposition personnel			128				
- achats charges externes	5 321	5 669	7 017				
=valeur ajoutée	7 594	7 891	8 233	Chiffre d'affaires	11 741	12 621	13 955
- Salaires, taxes, impôts+ subventions d'exploitation	2 744	2 997	3 021				
= Excédent Brut d'exploitation	4 850	4 894	5 212	Effectif salarié moyen	25	27	25
- Dotation amortissements provisions +autres charges	8 411	8 838	8 635				
+ Reprises provisions, transferts de charges+ autres produits	1 504	876	175	Masse salariale	1 657	1 847	1 956
= Résultat exploitation	-2 057	-3 067	-3 248				
Résultat financier	-296	-54	-526	Dividendes distribués	Néant	Néant	Néant
Résultat courant avant impôt	-2 353	-3 121	-3 774				
Résultat exceptionnel (2)	2 643	3 361	3 916	Logements réceptionnés	421	256	298
				Parc de logements	3 219	3 465	3 763
Résultat de l'exercice	229	240	142	<i>(en fin de période)</i>			
Capacité d'autofinancement.	4 120	3 521	4 685	Valeur vénale du Patrimoine ⁽¹⁾	267 608	270 675	277 665
Cash-flow d'exploitation				Apports d'Actifs immobiliers			
(CAF – variation du BFR corrigé des subventions à recevoir)	3 302	1 945	4 664	Fusion MALCB	1 264	605	305
(2) inclut les quote-part de subvention d'investissement reprises par le résultat sur la durée d'amortissement des biens				(1) actualisation au 31/12/2017 de la valeur d'expertise exhaustive du patrimoine immobilier du 31/12/2013 de FHH (versus une valeur nette comptable de ce périmètre 12/2013 de 169,9 M€)			

Tableau des flux de trésorerie

<i>En K€</i>	2017	2016	2015
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	5 393	3 265	3 416
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	-38 165	-28 351	-26 979
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	27 623	27 192	26 109
Variation de trésorerie	-5 149	2 106	2 547

3-2 Informations financières intermédiaires sélectionnées

Non applicable.

4- Facteurs de risques

La Société a procédé à une revue de ses risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés dans le présent prospectus.

S'agissant plus spécifiquement des risques associés aux dispositifs fiscaux en vigueur, se reporter au paragraphe 4-5.

4-1 Risques inhérents à l'activité

Dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social

L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.

Ceux-ci fixent les plafonds de loyers, déterminent les programmes prioritaires et le niveau de revenu maximum des futurs locataires, et subordonnent l'octroi des prêts aidés ou des subventions à des décisions au coup par coup, même pour les plus petites opérations.

Le taux des emprunts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations et le montant des subventions susceptibles d'être allouées dans le cadre des opérations de construction et de réhabilitation sont fixés par les pouvoirs publics. La mise en place des subventions est souvent retardée par les problèmes budgétaires des collectivités 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.

Ainsi, compte tenu de la rareté et du prix actuel des terrains, la marge de manœuvre de la Foncière est très ténue et les prix de revient doivent être étudiés avec d'autant plus de soin que les opérations engagent la Société pour une période d'au moins 40 ans du fait de la durée des conventionnements.

Cette dépendance pourrait avoir des conséquences négatives sur l'activité et les résultats si l'Etat venait à se dégager, même partiellement, du logement social.

Dans ce cadre général, sous réserve de modifications à venir, la nouvelle politique gouvernementale s'oriente vers un renforcement de la production de logements sociaux et très sociaux. La stratégie logement et le plan Logement d'Abord marquent la volonté de l'Etat de produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées. Il sont associés à des objectifs de production de logements sociaux, avec notamment :

- 40 000 logements PLAI par an,
- 10 000 places en pensions de famille en cinq ans.

Le Plan de rénovation énergétique des bâtiments inscrit également l'objectif de 500 000 logements rénovés par an, dont 100 000 logements sociaux. 3 milliards d'euros seront mobilisés via le Grand plan d'investissement (prêts Caisse des Dépôts) afin de rénover toutes les passoires thermiques du parc social durant le quinquennat (500 000 logements).

La loi de Finance pour 2018 contient plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement social :

- L'article 12 de la loi de Finances relève le taux de TVA de 5,5 à 10% pour les opérations d'acquisition de terrains à bâtir, de construction et de rénovation d'immeubles dans le secteur du logement social à compter du 1er janvier 2018 (CGI - art. 278 sexies).
- La Réduction de Loyer de Solidarité (remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds, accompagnée d'une baisse de l'APL) ne s'applique ni aux logements-foyers ni aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion comme la Foncière. Cette réduction (article L.442-2-1 du CCH) concerne les logements sociaux ouvrant droit à l'APL (hors logements-foyers conventionnés) "gérés par les organismes mentionnés à l'article L.411-2".
- De la même manière, pour les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, la cotisation à la CGLLS reste inchangée : le taux de cotisation ne peut dépasser 2,5%. Pour les organismes HLM, le taux de cotisation principal est compris entre 2% et 5%.

D'autres mesures inchangées restent favorables au logement social :

- appel à projets du Ministère de la Cohésion Sociale pour le programme PLAI adaptés : majoration de subventions avec, en contrepartie, des solutions innovantes permettant la maîtrise des loyers et des charges et une meilleure insertion des publics accueillis ;
- les réorientations des subventions de l'Etat depuis 2010 vers les zones où les besoins en logements sociaux sont les plus importants, dites "tendues", devrait se poursuivre : il s'agit de territorialiser la politique de logement social.

Les implantations des Associations Habitat et Humanisme sont réparties sur l'ensemble du territoire. Les subventions pour la réalisation de logements sociaux en zones non-prioritaires rurales ou petites agglomérations pourraient être plus difficiles à obtenir. Depuis 2010, une baisse des subventions de l'Etat sur les zones rurales se poursuit. L'effort croissant des collectivités locales en termes de volume de subventions accordées ces dernières années risquent également de s'amenuiser, compte tenu des incertitudes qui pèsent sur l'évolution de leurs ressources.

Compte tenu de l'ampleur de la demande et de l'importance attachée par tous les acteurs de la vie politique locale aux problèmes de logement actuel, le Mouvement Habitat et Humanisme est vivement encouragé par les représentants de l'Etat à poursuivre et à développer son activité. L'engagement d'utilité sociale, signé le 17 janvier 2017 avec l'Etat, représenté par la Ministre du logement, Emmanuelle COSSE, pour la période 2017-2020, marque la reconnaissance des actions menées par Habitat et Humanisme pour le logement et l'insertion des personnes en difficulté, et la volonté de l'Etat d'accompagner le Mouvement dans son développement.

Risque de non-paiement des loyers

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement, qui peut couvrir jusqu'à 75% du montant du loyer quittancé. En 2017, le coût total des impayés a représenté une charge nette égale à 2,2% des loyers et charges quittancés.

La Foncière a engagé un travail de réduction des impayés par une révision de ses procédures de gestion de ses impayés en lien avec les organismes gestionnaires. La Foncière dispose d'un outil de suivi de la gestion locative confiée aux AIVS et autres gestionnaires sous mandat de gestion locative. Cette base de données réplique, par intermédiaire puis par locataire, les informations reçues périodiquement des gestionnaires en matière de quittancement et d'impayés. Cet outil permet d'identifier les situations de retard et de prendre, en lien avec les gestionnaires, les mesures adaptées ; ex : subrogation avec la Caisse d'Allocations Familiales pour garantir le paiement de la part du loyer couverte par une allocation-logement, relances ciblées, intervention des correspondants dans les Associations H&H locales...

La Société essaie de réduire au maximum le montant des impayés et le niveau des vacances en veillant à ce que les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS) respectent leurs engagements prévus dans leurs mandats de gestion. En ce qui concerne les maisons relais et autres hébergements collectifs, elle s'assure 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.

Risque lié à la vacance du fait des travaux

Compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, et surtout de logements d'insertion, le taux de vacances est très faible. Lors d'un changement de locataire, les travaux de remise en état, sauf exception, ne dépassent pas une durée de 3 mois. Par ailleurs, le turn-over des locataires est également très faible et ne concerne qu'une centaine de logements par an sur un total de 3 763 logements.

4-2 Risques liés aux effectifs

Dans le cadre de ses activités (Maîtrise d'ouvrage, Entretien du patrimoine/Gestion Locative et Secrétariat Général), la Foncière a recours à des bénévoles (le Mouvement fait appel à 320 ETP bénévoles pour un effectif salarié total de 1 550 personnes) notamment au travers des Associations regroupées au tour de la Fédération Habitat et Humanisme. Nonobstant leur engagement au service du Mouvement, ces bénévoles peuvent ne pas avoir les compétences reconnues de professionnels expérimentés.

Les renforcements d'effectifs de ces dernières années, ainsi que la structuration de la Société autour de 3 activités (Maîtrise d'Ouvrage, Patrimoine/Gestion Locative et Secrétariat Général) bénéficiant des services supports centralisés de la Fédération (Informatique, Comptabilité, Juridique, Ressources Humaines, Communication) permettent aujourd'hui à la Société de faire face à l'accroissement du volume de production de logements dans le respect des réglementations en vigueur.

Dans un souci de professionnalisation des bénévoles intervenants dans les Associations, l'Ecole de Formation de la Foncière créée en 2010 s'est élargie pour intervenir sur l'intégralité du Mouvement (école de formation du Mouvement). 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 l'efficacité des équipes et accroître la qualité de leurs actions auprès des locataires. Les modules de formation offrent également des temps d'échanges privilégiés entre les participants issus des associations (voire parfois des gestionnaires) et les salariés de la Fédération HH.

La Société a élaboré ses propres modules qui sont utilisés au cours de sessions animées par des formateurs internes.

Le fondateur et Président du Mouvement Habitat et Humanisme, Bernard DEVERT, n'exerce plus aucune fonction depuis 2007 dans la Société.

Le bilan de la Société, l'actionnariat diversifié, la qualité du parc immobilier, la demande durable de logement social confèrent à la Foncière des perspectives durables.

Une Fondation Habitat et Humanisme, sous l'égide de l'Institut de France, a été créée en 2009 pour ajouter un surcroît de notoriété et favoriser des expériences innovantes sur l'insertion des personnes par le logement.

4-3 Risques juridiques

Risques juridiques liés au statut de société en commandite par actions

Risque lié aux pouvoirs de l'associé-commandité-gérant

La Société est une commandite par actions : la gérance étant assurée par la SARL FG2H, nommée par elle-même en sa qualité d'associé commandité et les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires sur la politique de la Société. Néanmoins, le Comité d'Engagement, désigné par le conseil de surveillance, émanation des commanditaires, sur proposition de la gérance, émet un avis sur toute opération d'investissement.

FG2H est une SARL, dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Il s'agit d'une holding qui n'a pas de salarié. Elle est l'associée commanditée de la Foncière. La gérance de FG2H assure, par conséquence, la gestion de la Foncière, contrôlée de fait par la Fédération. La société FG2H est elle-même gérée par deux gérants personnes physiques, Philippe FORGUES et Patrice RAULIN.

Risque lié aux pouvoirs de la gérance

Les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts de la Société prévoient, en outre, que la révocation des gérants ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc avec l'accord des gérants eux-mêmes.

4.4 Risques professionnels et environnementaux

Le patrimoine de la Société n'est pas de nature à exposer des tiers à des risques environnementaux significatifs.

Les risques professionnels et environnementaux, limités par le cadre légal ou réglementaire de l'activité de propriétaire-bailleur, sont, pour la plupart, couverts par des assurances, conformément aux usages de la profession. Les principales polices sont décrites ci-dessous.

Description des principales polices d'assurances

L'ensemble du patrimoine immobilier est assuré auprès de la Mutuelle Saint-Christophe dans le cadre d'un contrat d'une durée de 3 ans mis en place le 1er janvier 2016, qui couvre la Société contre les incendies, explosions, risques spéciaux (tempêtes, grêle, dégâts des eaux, gel...), les dommages électriques et électroniques, le vol ou la tentative de vol et les détériorations mobilières et immobilières consécutives dans les parties communes, les bris de glace, les bris de machines. Les biens ainsi couverts le sont dans les conditions résumées dans le tableau ci-après :

Nature des garanties	Limites de garanties par sinistre	Franchises
Incendie, explosions, risques spéciaux	Valeur de remplacement à neuf, reconstitution à l'identique pour les bâtiments classés, valeur vénale pour les bâtiments inoccupés	500 €
Dommages électriques et électroniques	15 000 €	500 €
Vol, tentative de vol, détériorations mobilières et immobilières	25 000 €	500 €
Bris de glaces Bris de machines	10 000 €	500 €
Tous dommages sauf	100 000 €	500 €
Responsabilité civile immeuble	7 600 K€ (dommages corporels) 1 250 K€ (dommages immatériels) 250 K€ (atteinte à l'environnement accidentelle)	500 € (sauf corporel : néant)
Frais et pertes assurés (dont pertes de loyers)	2 000 K€	500 €
Pertes indirectes	Forfait de 10% du montant de la limite contractuelle d'indemnité	500 €
Recours des voisins et des tiers	5 000 K€	500 €

Les bureaux administratifs de la Foncière sont assurés à hauteur de la valeur de remplacement à neuf contre l'incendie, les dégâts des eaux, les bris de glace et les détériorations immobilières suite à tentative de vol et dans la limite de 44 473 € pour le mobilier (à l'exception du risque de dégât des eaux, de vol et vandalisme couverts à hauteur de 22 236 €, du risque de reconstitution des archives informatiques garanti à hauteur de 14 723 € et des bris de machines couverts à hauteur de 48 498 €).

Les risques liés à la responsabilité civile de la Société pour l'exploitation de ses bureaux sont couverts dans la limite de 6,1 M€ de dommages corporels par année, matériels et immatériels (dont 763 000 € par sinistre au titre des seuls dommages matériels et immatériels), avec une franchise maximum de 380 €.

Par ailleurs, une convention cadre d'assurance dommages-ouvrage souscrite pour une durée de 3 ans à compter du 1^{er} janvier 2016 auprès de la compagnie d'assurance QBE, permet, pour chaque opération de construction ou de réhabilitation d'immeuble, de couvrir les risques inhérents aux chantiers.

Enfin, une convention-cadre de 3 ans, également mise en place le 1^{er} janvier 2016 auprès de QBE, garantit la responsabilité civile de la Foncière pour son activité de maître d'ouvrage, tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels) :

- en RC exploitation : 8 000 K€ par année d'assurance ;
- en RC professionnelle et/ou après travaux : 5 000 K€ par année d'assurance.

Les contrats d'assurance en vigueur ne couvrent pas les éventuelles pertes d'exploitation liées aux sinistres. Le risque global est cependant limité par la grande dispersion du parc immobilier.

Dépendance à l'égard de l'obtention des permis de construire

Comme tout constructeur, la Société est exposée à des procédures visant à retarder ou à annuler des permis de construire. Elle peut se heurter aux réticences de certaines municipalités peu favorables à l'implantation de résidences sociales ou se voir imposer des contraintes particulières qui augmentent le coût des travaux.

En cas de procédure, ce qui reste très rare, le service juridique veille à confier la défense des intérêts de la Foncière à des cabinets de conseil spécialisés en matière d'urbanisme et de construction.

Risques liés aux faits exceptionnels et litiges

Comme dans toute société immobilière, il existe en permanence un certain nombre de litiges opposant la Société à des entreprises de bâtiment ayant œuvré pour elle, à des locataires ou à des copropriétaires. La nature et les enjeux financiers relatifs à ces litiges sont présentés au paragraphes "9-2 Résultat d'exploitation" et au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe des états financiers qui figure aux paragraphes 20-1.

Il n'existe pas de procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu, au cours des 12 derniers mois, des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.

4-5 Risques fiscaux liés aux dispositifs fiscaux en vigueur

En 2018, les souscripteurs bénéficient d'une réduction sur l'impôt sur le revenu (avantage fiscal Madelin IR PME) et de l'exclusion de l'assiette de l'IFI des parts de la Foncière habitat humanisme. En raison notamment du caractère fluctuant de l'encadrement législatif et réglementaire, national et communautaire, des avantages fiscaux, l'octroi d'un tel avantage est générateur de risques tant pour la Société que pour le souscripteur.

Risques pour la Société

Les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de rachat massives à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. La Société n'accorde aucune garantie sur les avantages fiscaux et n'a pas pour objet d'être un véhicule de défiscalisation.

a) Réductions d'impôts

Depuis le 1er janvier 2018, la loi du 30 décembre 2017 a supprimé l'Impôt Sur la Fortune (ISF), en le remplaçant par l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI), et a corrélativement mis fin au bénéfice de l'avantage fiscal TEPA pour les souscriptions au capital de PME. A compter du 1er janvier 2018, seul demeure l'avantage fiscal Madelin IR PME.

Ainsi, dans le contexte actuel de la loi de finances pour 2018, il ne subsiste qu'un seul avantage fiscal, à savoir :

Loi Madelin

Dans le cadre de la loi 94-126 du 11 février 1994 relative à l'initiative et à l'entreprise individuelle, les souscriptions dans le capital des PME permettent, en principe, de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant des versements effectués dans la limite de 50 000 € par an de versements pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 9 000 €) ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 18 000 €). Au-delà de ce plafond, le solde est reportable dans les mêmes conditions sur les 4 années suivantes.

Par ailleurs, la réduction d'impôt lié l'avantage de la loi Madelin (IR) entre dans le plafond global des avantages fiscaux ("niches fiscales") de 10 000 € par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal est reporté sur l'IR dû au titre des 5 années suivantes.

Pour bénéficier de la réduction d'impôt, les actions acquises doivent être conservées pendant 5 ans (en cas de cession d'actions) ou 7 ans (en cas de remboursement d'apports c'est-à-dire de rachat d'actions par la Société), à compter de l'année suivant la réalisation de l'augmentation de capital. Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur doit être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur doit conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'applique en une seule fois l'année qui suit le versement.

La loi de finances pour 2018 prévoit un relèvement du taux de la réduction d'impôt de 18% à 25% sous réserve de la parution d'un décret non publié à ce jour. En effet, conformément aux dispositions du II de l'article 74 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, les dispositions de l'article 199 terdecies-0 A résultant des dispositions du I de l'article 74 s'appliquent aux versements effectués à compter d'une date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de trois mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer cette disposition lui ayant été notifiée comme étant conforme au droit de l'Union européenne.

Par ailleurs, les plafonds de versement de 50 000 € et 100 000 € par an et par foyer fiscal, ainsi que le plafonnement global des niches fiscales, sont susceptibles d'être modifiés par la future loi de finances pour 2019.

Incidence du prélèvement à la source : conformément à la loi de finances pour 2018, l'impôt sur le revenu (IR) sera prélevé à la source à compter du 1er janvier 2019 ; les revenus de l'année 2018 seront donc, sauf exceptions, exonérés d'impôt ; néanmoins, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2018, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-Madelin, seront imputées sur l'impôt dû au titre des revenus exceptionnels taxables en 2018 ou, à défaut, feront l'objet d'un remboursement dans le cadre du CIMR (crédit d'impôt de modernisation du recouvrement) en 2019.

b) Investissement de suivi

Par ailleurs, la restriction du champ d'application des avantages fiscaux liés à la souscription au capital de PME par un actionnaire actuel génère un risque supplémentaire.

La loi du 29 décembre 2015 a en effet pérennisé le dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME avec de nouvelles conditions : le bénéfice de cette réduction d'impôt est donc désormais réservé aux souscriptions aux augmentations de capital par les contribuables qui ne sont ni associé ni actionnaire de la Société, sauf "investissement de suivi" au sens de l'article 885-0 V bis I 1 du 1°c) du CGI.

Jusqu'à présent, toute personne pouvait participer à une telle opération. La nouvelle rédaction de l'article 885-0 V bis du Code Général des Impôts (CGI), conduit à réserver le dispositif aux redevables qui ne sont ni associés ni actionnaires, c'est-à-dire aux seuls nouveaux souscripteurs.

Une exception est désormais prévue pour les souscriptions aux augmentations de capital lorsqu'elles constituent un investissement de suivi réalisé dans les conditions cumulatives suivantes :

- le redevable a bénéficié au titre de son premier investissement de la réduction IR-PME (Loi Madelin) ;
- de possibles investissements de suivi étaient prévus dans le plan d'entreprise de la société bénéficiaire ;
- cette société n'est pas devenue liée à une autre au sens de la réglementation européenne (art. 21, 6-c du RGEC du 17 juin 2014).

S'agissant des investissements de suivi, la nouvelle règle s'applique à ceux afférents à des souscriptions aux augmentations de capital effectuées à compter du 1er janvier 2016. Pour les investissements afférents à des souscriptions au capital initial antérieures à cette date, la condition tenant à la prévision des investissements de suivi dans le plan d'entreprise ne s'applique pas.

En d'autres termes, les dirigeants, associés ou actionnaires des sociétés existantes au 1er janvier 2016 continuent de pouvoir bénéficier de la réduction IR dans le cadre de la souscription à l'augmentation de capital de ces sociétés à la double condition, pour que cette souscription soit qualifiée d'investissement de suivi, qu'ils aient bénéficié de cette même réduction lors de leur premier investissement au capital de la société et que celle-ci ne devienne pas liée à une autre du fait de cette augmentation de capital. Les dirigeants associés ou actionnaires de sociétés créées depuis le 1er janvier 2016 pourront souscrire aux augmentations de capital futures sous réserve de la condition supplémentaire que le plan d'entreprise prévoit de possibles investissements de suivi.

La Société a donc décidé de se conformer aux règles contraignantes des investissements de suivi pour leur permettre d'accorder les avantages fiscaux Madelin à ses investisseurs anciens. La notion d'investissement de suivi n'est toutefois pas clairement définie et le décret d'application n'est pas paru à la date du présent Prospectus. D'après les commentaires de la consultation organisée par l'administration fiscale et eu égard aux premiers commentaires de la doctrine spécialisée, il ressort que les nouvelles souscriptions au capital de la Société devraient être éligibles aux avantages fiscaux Madelin, compte tenu du Plan d'Entreprise engagé par la Société, si ces derniers n'ont pas bénéficié d'avantages fiscaux TEPA (ISF) lors de souscription antérieure d'actions de la Société. En effet, les actionnaires ayant bénéficié de l'avantage TEPA en 2016 ou 2017 ne pourront pas bénéficier de l'avantage Madelin en 2018.

Il existe néanmoins un risque réduit de non-éligibilité de la souscription des actionnaires actuels de la Foncière à l'octroi d'un avantage fiscal pour souscription au capital de PME en dépit des meilleurs efforts de la Société pour se conformer aux termes de la loi et des instructions applicables (mise en place d'un plan d'entreprise : programme d'investissement sur plusieurs années). Le souscripteur ayant d'ores et déjà la qualité d'actionnaire de la Société expose celle-ci à une remise en cause de l'avantage fiscal octroyé. Dans ce cas, la Société serait responsable auprès de l'administration fiscale du non-respect des critères imposés par cette dernière au regard notamment de la notion d'"investissement de suivi" sans préjudice de la remise en cause pour le souscripteur de son avantage fiscal. Une évolution de l'interprétation du droit applicable par l'administration fiscale constituerait un facteur de remise en cause de cette éligibilité pour les souscripteurs d'ores et déjà actionnaires de la Société à l'avenir.

Risques pour le souscripteur

Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.

Dans une telle hypothèse, le souscripteur qui se comporte comme un simple prêteur de deniers s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement.

L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique.

C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.

D'une manière générale, des évolutions légales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses actionnaires et souscripteurs.

4-6 Risques financiers

Risque d'accès au crédit

La Société n'entreprend aucun chantier sans avoir arrêté son plan de financement.

Tous les concours qu'elle sollicite sont des crédits à long terme, octroyés de manière irrévocable et assurant l'équilibre financier de l'opération. Elle n'est liée par aucun contrat qui l'obligerait d'une manière permanente à faire appel à un organisme ou à un mode de financement déterminé.

Il existe, au moins en théorie, le risque de voir diminuer les crédits et les subventions alloués au logement social, ce qui pourrait compromettre le lancement de nouvelles opérations, mais ne modifierait pas les conditions de gestion du patrimoine immobilier.

Pour bénéficier des financements assurés par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC), la Société doit maintenir un taux d'autofinancement net supérieur à 3% des loyers et produits financiers, ce qui est le cas en 2017 comme cela l'était en 2016.

Le taux d'autofinancement net représente le ratio "Capacité d'autofinancement/(Loyers augmentés produits financiers et diminués des remboursements d'emprunts)".

Il n'existe pas de covenants sur les emprunts ou financements en cours susceptibles d'entraîner une exigibilité immédiate des sommes restant dues, mais le non-respect durable de certains ratios financiers présentés ci-dessous (cf. "risque de ratio bancaire") serait de nature à compromettre les futurs financements de l'entreprise.

Risque lié à la fluctuation des taux d'intérêt

a) Coût de la dette

Le taux moyen du coût de l'endettement au 31 décembre 2017 est de 0,87% contre 0,92% en 2016. Ce taux moyen du coût de l'endettement s'élève, au 31 mai 2018, à 0,88% contre 0,89% au 31 mai 2017. La Foncière emprunte à taux fixe et à taux variable. Au 31 mai 2018, la dette financière à taux fixe s'élève à 19 M€ (soit 24% de l'endettement brut) et la dette à taux variable à 58,4 M€ (soit 76% de l'endettement brut total).

Le taux moyen au 31 décembre 2017, de niveau assez faible, s'explique par les caractéristiques de l'endettement :

- 75,04% de l'endettement est assorti d'une clause d'indexation sur les livrets A,
- 17,69% de l'endettement provient des organismes collecteurs de 1% logement à taux fixe moyen de 1,05%,
- 4,53% de l'endettement est à un taux fixe très privilégié de 0,5%,
- 1,28% l'endettement est à taux fixe divers souscrit à une moyenne de 1,21%,
- 1,45% de l'endettement est aux conditions du marché (dont 0,10% à l'Euribor).

La quasi-totalité de la dette à taux variable concerne les emprunts contractés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC), dont le taux est assorti d'une clause d'indexation sur le livret A. Deux fois par an (le 15 janvier et le 15 juillet), le taux d'intérêt du Livret A est fixé par le Ministre de l'Economie sur la base d'une proposition du Gouverneur de la Banque de France déterminée selon la formule règlementaire suivante :

- le chiffre, arrondi au quart de point le plus proche, le plus élevé, entre :
 - l'inflation des douze derniers mois, augmentée d'un quart de point,
 - la moyenne arithmétique entre, d'une part, l'inflation des douze derniers mois et, d'autre part, la moitié de la somme de la moyenne mensuelle de l'EURIBOR 3 mois + la moyenne mensuelle de l'EONIA (pour le dernier mois connu) ;
- sachant que le taux du livret A ne peut pas dépasser une variation de plus de 1,5 point, à la hausse ou à la baisse, entre deux fixations consécutives.

Compte tenu du fait que les loyers perçus annuellement par la Foncière font eux-mêmes l'objet d'une clause de révision selon l'indice IRL (indice de révision des loyers), assis sur l'évolution des prix à la consommation, la Société bénéficie d'un mécanisme indirect de couverture en cas de forte fluctuation du taux du livret A.

A titre indicatif, une hausse de 1% du taux d'intérêt CDC entraînerait, sur la base des données à fin mai 2018, une augmentation de 584 K€ (soit 1 039 K€ versus 455 K€) de la charge d'intérêt annuelle.

La structure globale du bilan de la Société est très solide, puisque le ratio Dettes financières/Fonds propres s'établit à 0,265 au 31 décembre 2017 contre 0,282 au 31 décembre 2016.

Les produits financiers résultent uniquement du placement de la trésorerie résiduelle, notamment celle qui résulte des fonds propres non encore consommés par les projets en cours.

Les produits financiers représentent une faible part du chiffre d'affaires de la Foncière (1,5% en 2017).

b) Incidence des taux d'intérêt sur la valeur du patrimoine et sur la valeur de l'action

La fluctuation des taux d'intérêt est sans incidence sur la valeur du patrimoine telle qu'elle figure à l'actif du bilan, celle-ci étant déterminée sur la base du coût historique.

La méthode de détermination annuelle du prix de l'action qui sert de référence pour les transactions de rachat et les nouvelles émissions de titres est assise sur les cash-flows actualisés (cf. 5.3.1. *deuxième partie*). Une hausse importante des taux d'intérêt pourrait impacter le taux d'actualisation qui intervient dans la méthode de détermination du prix de l'action.

Risque de ratio bancaire

Les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont soumis à des conditions précises prévues dans la Convention triennale, conclue entre la Société et la Caisse des Dépôts ; cette convention a été renouvelée au cours du deuxième semestre 2016 pour une période de 3 ans.

La Société s'engage notamment à :

- fournir l'ensemble des états financiers et patrimoniaux permettant à la CDC de réaliser une analyse rétrospective sur ses comptes,
- atteindre une marge brute d'autofinancement globale supérieure ou égale à 3% des produits,
- maintenir un fonds de roulement net global positif,
- communiquer périodiquement, pour information, une évaluation de son patrimoine réalisée par un expert immobilier indépendant.

Le non-respect de l'un des deux (ou les deux) ratios financiers ci-dessus serait sans incidence sur les financements déjà accordés par la CDC mais entraînerait une suspension des nouveaux financements jusqu'à justification des solutions apportées.

Lors de la dernière clôture, au 31 décembre 2017, la Société respectait ces différents ratios.

Risques de change

Toutes les opérations sont réalisées sur le territoire national et financées en euros.

Risque de liquidité

La Société procède à une revue périodique de son risque de liquidité. Compte tenu de son niveau actuel de trésorerie (31 M€ au 31 mai 2018), elle considère être en mesure de faire face à ses échéances à venir.

Risque de liquidité concernant la possibilité de revente des actions de la Foncière d'Habitat et Humanisme

A la date du présent document, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.

Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 21-2-6) relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers.

Même si l'actionnariat fait toujours preuve d'une remarquable stabilité, le conseil de surveillance 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 Habitat et Humanisme, grâce également aux contacts noués avec les investisseurs institutionnels, toutes les ventes ont trouvé une contrepartie dans le délai de trois mois au prix de rachat fixé par la gérance de la Société.

La procédure suivie, en matière de rachat d'actions à des actionnaires souhaitant vendre et n'ayant pas trouvé, par eux-mêmes, de contreparties qui, en tout état de cause, devront être agréées par la gérance de la Foncière, est aujourd'hui la suivante :

- l'association du domicile de l'actionnaire voulant céder ses titres examine si sa trésorerie lui permet de racheter les titres,
- si l'association n'est pas en capacité de réaliser ce rachat, la demande est transférée à la Fédération qui cherche une contrepartie : acquéreur sans demande d'avantage fiscal, FCPE, congrégations...,
- en l'absence de contrepartie, la Fédération, qui n'a pas d'obligation juridique de racheter, peut procéder elle-même à l'acquisition des titres proposés à la vente.

Cette procédure de rachat des actions est une pratique historique de la Foncière qui n'a pas de caractère statutaire ni contractuel. Quels que soient les efforts de la gérance de la Société pour trouver une contrepartie en cas de désir d'un actionnaire de céder ses titres, celle-ci ne peut garantir aux souscripteurs la liquidité du titre et, en particulier, en cas d'afflux massifs éventuels et non constatés à ce jour, de titres à céder à l'issue des périodes quinquennales de conservation fiscale des titres souscrits avec le bénéfice des avantages fiscaux TEPA ou Madelin (cf. paragraphe 10.3. montant des avantages fiscaux accordés au cours des dernières années).

La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve.

A titre informatif, le tableau ci-après présente l'évolution des demandes de sortie du capital (sachant que celles-ci ont été entièrement satisfaites) en lien avec l'échéancier obligatoire de conservation des titres pour bénéficier des avantages fiscaux :

<i>en K€</i>	<i>2014</i>	<i>2015</i>	<i>2016</i>	<i>2017</i>	<i>06/2018 (6 mois)</i>
Rachats effectués ⁽¹⁾	2 340	3 596	3 451	3 098	2 079
<i>Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)</i>	<i>16 139</i>	<i>24 798</i>	<i>23 799</i>	<i>21 165</i>	<i>14 145</i>
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes ⁽²⁾	13 960	29 683	33 092	41 973	45 840
<i>Nombre d'actions correspondant (b)</i>	<i>102 185</i>	<i>213 015</i>	<i>237 022</i>	<i>299 023</i>	<i>325 878</i>
Pourcentage (a/b)	15,80%	11,60%	10,04%	7,08%	4,34%

(1) correspond aux demandes de cessions (toutes satisfaites) formulées par les personnes physiques ; ces cessions peuvent concerner des actions souscrites en N-5, mais également souscrites antérieurement, dont les délais fiscaux sont également purgés

(2) correspond au "stock" disponible des souscriptions d'actions nouvelles éligibles aux avantages fiscaux qui ont purgé leur délai fiscal de conservation minimum de 5 ans (exemple : pour 2014, correspond aux augmentations de capital de l'année 2008 qui sont déliées de l'obligation de conservation fiscale au 31 décembre 2013)

Le prix de rachat de l'action Foncière d'Habitat et Humanisme a évolué historiquement comme suit :

Du	Au	Valeur de l'action
1996 (création)	30/06/2006	114,34 €
01/07/2006	05/06/2007	123 €
06/06/2007	26/05/2008	133 €
27/05/2008	02/06/2009	140 €
03/06/2009	03/06/2010	142 €
04/06/2010	09/06/2011	142 €
10/06/2011	04/06/2012	142 €
05/06/2012	05/06/2013	144 €
06/06/2013	30/06/2014	144 €
01/07/2014	30/06/2015	145 €
01/07/2015	30/06/2016	145 €
01/07/2016	30/06/2017	145 €
01/07/2017	30/06/2018	147 €
01/07/2018	30/06/2019	147 €

Le prix de rachat applicable à compter du 1er juillet 2017 est égal au prix de souscription proposé dans la présente augmentation de capital.

Lors de l'assemblée générale mixte du 6 juin 2018, la valeur de l'action a été fixée à 147 € à partir du 1er juillet 2018. Cette valeur de l'action est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigés des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 140 €).

Risque de valorisation de l'actif et incidence sur le prix de l'action

Les actions de la Foncière ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions FHH, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de rachat pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, qui est décrite au paragraphe 5-3 de la deuxième partie du présent prospectus.

Cette méthode est déconnectée de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, qui est néanmoins suivie dans le cadre d'une expertise annuelle indépendante, dont les modalités et les résultats sont détaillés au paragraphe 5.3 de la deuxième partie.

Comme toute méthode d'évaluation de titres non cotés, la méthode des DCF mise en œuvre annuellement par la Foncière présente des risques de fluctuations, par exemple dans la valorisation des cash-flows soumis à la révision des loyers indexée sur l'indice IRL fixé par le gouvernement.

Néanmoins l'historique de l'évolution de la valeur de l'action DCF, depuis que la Société procède à des émissions d'actions par offre au public, montre une grande stabilité de celle-ci qui concourt à sécuriser l'investissement réalisé.

Risques liés à l'opération

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 7 627 205 € de produit brut (ou 4 773 489 € de valeur nominale), semble très faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande et la Foncière compte, chaque année, de nouveaux actionnaires.

Il convient de noter qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations ont été réalisées à 100%.

Toutefois, conformément à l'article L.225-134 du code de commerce, pour le cas où le total des souscriptions n'atteindrait pas les 75% de l'augmentation de capital décidée, les souscripteurs seraient informés que les fonds versés par eux leur seront restitués, sans frais, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Risque de perte du statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) œuvrant dans le logement social et/ou de perte de l'agrément ESUS (qualifiant les entreprises solidaires)

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". Il lui permet d'accorder des avantages fiscaux (MADELIN-IR pour 2018) sur l'ensemble des titres qu'elle émet sans être tenu au respect du plafonnement imposé par la réglementation Européenne des aides au financement des risques en faveur des PME. Cet agrément, et le statut de SIEG qui en découle, a été accordé sans limitation de durée ; il est donc permanent et ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

De même, la DIRECCTE a octroyé l'agrément "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)" à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 8 août 2017.

L'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements.

Inscrit dans la loi sur l'économie sociale et solidaire (ESS), l'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires.

De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

Cet agrément est destiné aux entreprises de l'ESS aux termes de l'article L3332-17-1 du code du travail qui répondent entre autres, aux critères suivants :

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;
- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;
- le réinvestissement de la majorité des bénéficiaires dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

5- Information concernant l'Emetteur

5-1 Histoire et évolution de la Société

5-1-1 Raison sociale

Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

5-1-2 Lieu et numéro d'enregistrement de la Société

La Foncière d'Habitat et Humanisme est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon (France) sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon.

5-1-3 Date de constitution et durée de vie

Constitution : 31 décembre 1986 comme société civile
6 juin 1994 comme société commerciale

Expiration : lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2086.

5-1-4 Siège social et forme juridique

Siège social : 69 chemin de Vassieux à Caluire-et-Cuire (69300)

Tél. : 04.72.27.42.50 – Fax : 04.78.08.94.60

Forme juridique : société créée en France et régie par le droit Français. Société en commandite par actions, régie par les articles L.226-1 à L.227-20 et les articles R.226-1 à R.226-3 du code de commerce.

5-1-5 Evénements importants dans le développement des activités

En 2003, la Société a absorbé la société "Habitat et Humanisme Insertion", contrôlé intégralement depuis juin 2002, et acquis la branche "gestion locative" de l'association Solidaritoit exerçant une activité à Paris similaire à la sienne. Ces deux opérations ont augmenté le patrimoine géré de 188 logements.

Depuis 2004, la Société développe, à côté de la construction de logements sociaux individuels qui demeure son activité principale, la réalisation de résidences sociales, pour lesquelles il existe une forte demande.

En 2005, la Foncière a acquis le statut d'entreprise solidaire permettant à ses actionnaires de bénéficier des avantages fiscaux de la loi Madelin et TEPA (jusqu'en 2017), ce qui lui permet à l'avenir d'assurer les levées de fonds nécessaires au développement de ses activités. Ce statut a été attribué à la Société par le Préfet de la Région Rhône-Alpes.

En 2007, puis en 2012, la Foncière a obtenu le renouvellement du statut d'entreprise solidaire pour une durée de 5 ans à chaque fois, soit jusqu'au 28 novembre 2017. En 2017, la Foncière a obtenu l'agrément "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)" en lieu et place du statut d'entreprise solidaire.

Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Société a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes.

La Foncière a obtenu la reconnaissance de son statut de Service d'Intérêt Économique Général du Logement social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature. Ce statut lui permet désormais d'accorder des avantages fiscaux (ISF – TEPA (jusqu'en 2017) ou IR – Madelin) sur l'ensemble des titres qu'elle émet, sans plafonnement

5-2 Investissements

5-2-1 Investissements effectués au cours des dernières années

Compte tenu de l'activité exercée, les investissements sont constitués quasiment exclusivement par des acquisitions immobilières et des travaux de construction ou d'aménagement.

Les immobilisations corporelles brutes s'élèvent, au 31 décembre 2017, à 381,8 M€, soit une augmentation de 44,5 M€ par rapport à 2016 (+13,2%).

5-2-2 Investissements en cours

En 2017, le Comité d'Engagement a validé 97 opérations, représentant 365 nouveaux logements, pour un investissement global de 50,5 M€. 148 logements sur 365 logements sont financés en VEFA. Sur ce montant, 4,5 M€ étaient déjà réalisés au 31 décembre 2017 et figuraient en immobilisations en cours.

La réalisation effective des opérations s'étale en moyenne de 18 mois à 2 ans, mais peut être sensiblement allongée par les chantiers importants.

Nouvelles Opérations acceptées par le CE au 31/12/2017				
<i>Régions</i>	<i>N/Opé</i>	<i>N/log</i>	<i>Prix de Revient Prévisionnel (M€)</i>	<i>%</i>
Rhône	24	142	21,79	43,17%
Autres Rhône-Alpes	13	41	4,95	9,80%
Ile de France	9	20	4,71	9,33%
PACA	18	33	4,10	8,12%
Centre	1	1	0,10	0,19%
Auvergne	1	3	0,24	0,48%
Alsace	1	6	0,63	1,24%
Pays-de-la-Loire	4	7	0,80	1,59%
Autres	26	112	13,16	26,08%
	97	365	50,46	100%

Opérations en cours prévues d'être terminées en 2018 et 2019				
<i>Régions</i>	<i>N/Opé</i>	<i>N/log</i>	<i>Prix de Revient Prévisionnel (k€)</i>	<i>%</i>
Rhône	17	100	16 620 961	15,06%
Autres Rhône-Alpes Auvergne	31	95	10 645 640	9,65%
Ile de France	6	43	9 157 241	8,30%
PACA	27	165	20 729 021	18,79%
Pays-de-Loire	7	23	3 004 502	2,72%
Normandie	5	55	5 583 834	5,06%
Nord Pas-de-Calais	6	6	1 042 178	0,94%
Languedoc Roussillon	5	48	3 832 982	3,47%
Picardie	1	6	609 806	0,55%
Alsace	6	73	8 207 964	7,44%
Autres	28	276	30 897 264	28,00%
	139	890	110 331 393	100%

Au 31 décembre 2017, les engagements contractés par la Société correspondant aux marchés de travaux qui n'ont pas encore donné lieu à facturation, s'élèvent à 31 M€ (engagements hors bilan).

5-2-3 Investissements futurs

Au regard des projets à l'étude, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logements devrait encore progresser pour se situer sensiblement autour de de 440 logements par an en moyenne sur la période 2018-2021.

Pour les années futures, la stratégie du Mouvement Habitat et Humanisme visant à développer la production de logements en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement) se poursuit.

6- Aperçu des activités

6-1 Principales activités

L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines essentiels :

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI⁸, soit ANAH-PST⁹, voire à la marge de conventions PLUS¹⁰ ou PLS¹¹),
- la gestion du patrimoine constitué depuis le début de la Société.

⁸ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

⁹ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

¹⁰ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹¹ PLS : Prêt Locatif Social

Ces opérations sont effectuées sur des biens lui appartenant en propre ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques (voir répartition en 8-1).

Habitat et Humanisme est, par ailleurs, une marque déposée auprès de l'INPI.

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

La Société réalise des logements sociaux situés, selon les principes du Mouvement Habitat et Humanisme, dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans quartiers périphériques. De plus, la Société a été poussée par les pouvoirs publics et par les associations locales à développer des types d'habitat collectifs (pensions de familles ou résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 25 logements destinés à des personnes en cours de resocialisation et qui ne sont pas aptes à entrer directement dans un appartement de type classique.

Le processus de maîtrise d'ouvrage de la Foncière comprend :

- l'étude et la faisabilité des projets immobiliers, initiées par l'une de nos Associations locales du Mouvement Habitat et Humanisme ;
- les projets immobiliers sont, depuis 2017, débattus au sein d'un Comité d'opportunités et de faisabilités, constitués de différents responsables de services du Mouvement ;
- ces projets sont présentés au Comité d'Engagement, constitué de 5 à 9 experts spécialistes du logement social et très social et de son financement qui n'exercent pas de mandat social au sein du Mouvement Habitat et Humanisme ;
- cette instance statue sur la suite à donner aux dossiers qui lui sont présentés. Le nombre de projets rejetés est faible, mais le Comité d'Engagement formule souvent des observations visant à apporter des améliorations d'ordre technique ou financier ;
- la maîtrise d'ouvrage des projets retenus comprenant la passation des marchés, des ordres de service, le suivi des coûts et des délais ;
- l'étude, le déclenchement et le suivi des financements concernés par les projets (subventions et emprunts) ;
- la réception et la clôture des projets terminés.

Cette activité est rémunérée par les honoraires de montage comptabilisés comme des facturations internes. Ils constituent des produits d'exploitation (production immobilisée) et sont valorisés dans le prix de revient des projets. Ils sont donc intégrés dans la valeur brute de l'immobilisation, puis dans son amortissement.

Le montant des honoraires de montage est déterminé pour chaque projet selon une procédure dérivée des règles en vigueur dans les offices HLM. Ils sont calculés de la manière suivante :

- Opérations en acquisition/amélioration, en bail ou en construction neuve : 7,5% du montant des travaux hors taxes avec un plancher à 1 000 €.
- Opérations en VEFA :
 - de 1 à 10 logements : forfait de 4 500 € par logement,
 - de 11 à 20 logements : forfait de 3 000 € par logement,
 - plus de 20 logements : forfait de 2 250 € par logement.
- Opération en patrimoine occupé ou sans travaux : forfait de 1 000€ par logement

Il arrive, cependant, que la Foncière ait recours à des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage ; dans ce cas, les honoraires du service Maîtrise d'Ouvrages de la Société sont réduits et le coût de la prestation externe est incorporé au prix de revient de l'opération.

Ces opérations de construction et de réhabilitation sont financées :

- à hauteur de 40% à 45%, en fonds propres,
- à hauteur de 20 à 25%, par des subventions octroyées par l'Etat ou les collectivités locales,

- pour le solde, par des prêts (généralement à taux privilégié) consentis principalement par la Caisse de Dépôts et Consignations, les organismes collecteurs de 1% patronal ou d'autres établissements de crédit.

Le préfinancement des projets en cours s'effectue aujourd'hui sur fonds propres, rendu possible grâce au décalage entre le moment où les fonds sont levés et la date effective de mise en œuvre de l'opération.

En 2017, la production a été de 298 logements réceptionnés (pour 328 logements immobilisés en 2017 correspondant à des logements réceptionnés en 2017 et antérieurement)¹². En 2016, la production avait été de 256 logements réceptionnés (pour 191 logements immobilisés en 2016 correspondant à des logements réceptionnés en 2016 et antérieurement).

Pour des raisons historiques, une partie importante de l'activité est concentrée sur Lyon et la région ex Rhône-Alpes. Cependant, avec la création d'un nombre important d'associations locales, disséminées sur l'ensemble du territoire, cette prédominance tend à se réduire.

Répartition des immobilisations par Grands Pôles géographiques au 31/12/2017				
Région	Constructions	Terrains	Total (1)	%
Rhône	70 048 739	13 544 326	83 593 065	25,7%
Autres Rhône-Alpes	37 671 310	5 842 749	43 514 059	13,4%
Ile de France	36 696 768	10 281 153	46 977 921	14,4%
PACA	23 188 638	6 344 249	29 532 886	9,1%
Normandie	11 177 544	2 137 984	13 315 528	4,1%
Pays-de-Loire	13 850 849	2 757 165	16 608 014	5,1%
Languedoc Roussillon	11 037 175	2 341 851	13 379 026	4,1%
Nord Pas de Calais/Picardie	11 015 552	1 706 407	12 721 959	3,9%
Aquitaine/Midi-Pyrénées	9 434 508	2 830 985	12 265 493	3,8%
Bourgogne/Franche-Comté	10 181 212	1 663 941	11 845 153	3,6%
Centre	10 617 087	2 173 547	12 790 634	3,9%
Auvergne	8 411 831	1 384 241	9 796 072	3,0%
Alsace	5 591 294	996 287	6 587 581	2,0%
Autres	8 085 121	4 331 931	12 417 052	3,8%
Total	267 007 628	58 336 816	325 344 444	100,0%

(1) en valeur brute au 31/12/2017

Gestion du patrimoine immobilier

La Société assure la gestion du patrimoine constitué et mis à disposition de personnes en situation difficile, en se conformant aux modalités définies par l'Etat en matière de logement social.

Les baux d'habitation sont signés, en général, pour une durée de 6 ans et sont renouvelables par tacite reconduction.

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. Ces liens avec les AIVS consistent en des participations au capital et/ou en la signature de conventions tripartites (FHH, association et AIVS) qui définissent le rôle de chacun dans l'attribution et la gestion des logements. Les mesures de contrôle interne relatives au suivi des loyers sont présentées en section 4-1.

Les AIVS interviennent dans le cadre de mandats de gestion qui leur sont confiés par la Foncière et qui font l'objet d'une rémunération contractuelle comptabilisée parmi les "autres achats et charges externes". Les loyers quittancés par les AIVS, dans le cadre de ces mandats, figurent dans le chiffre d'affaires de la Foncière.

Une attention plus particulière doit être apportée au suivi social des familles afin de permettre de stabiliser à un niveau satisfaisant le poids de la vacance et des impayés.

¹² La réception d'un logement intervient à la signature de la déclaration d'achèvement des travaux (DAT) ; la mise en service comptable (et le démarrage du plan d'amortissement qui l'accompagne) intervient ultérieurement lors de la levée des dernières réserves techniques et l'enregistrement des derniers coûts comptables

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

	31/12/2017			31/12/2016		
	Logements	Foyers & Résidence Sociales	Total	Logements	Foyers & Résidence Sociales	Total
Logements réceptionnés <i>(dont lgts conventionnés)</i>	2 536 2 285	1 227 1 227	3 763 3 512	2 256 2 005	1 209 1 209	3 465 3 214
Logements "en cours"	1 021	182	1 203	1 078	146	1 224
Logements financés en PLAI	1 434	1 127	2 561	1 258	1 115	2 373
N/logements vacants (de plus de 3 mois)	45	-	45	87	-	87
Loyers perçus (k€)	8 828	2 722	11 550	8 101	2 441	10 542

Commentaire sur les évolutions récentes

Les logements réceptionnés en 2017 s'élèvent à 298 logements répartis en 57 opérations.

Le nombre de logements en cours d'études et en chantier au 31 décembre 2017 (1 203) est stable par rapport à celui au 31 décembre 2016.

Utilisation faite des fonds collectés lors de la précédente offre au public

Les levées de fonds annuelles réalisées par la Société sont destinées à couvrir le montant des fonds propres nécessaires au financement des opérations autorisées par le Comité d'Engagement de l'année suivante.

Au cours du deuxième semestre 2017 et du premier semestre 2018, la Société a levé 22,1 M€.

Le plan de production 2018 prévoit l'affectation de 20 M€ de fonds propres sur des nouvelles opérations représentant 450 logements.

Par ailleurs, la Société a décidé d'affecter 2 M€ par an sur les deux prochaines années (plan de 8 M€ sur 4 ans démarré en 2015) pour la rénovation, en particulier énergétique, de ses logements. Pour l'année 2018, le montant prévisionnel d'investissement en fonds propres dans les opérations de grosses réhabilitations s'élève à 2 M€.

6-2 Indications concernant le marché

La Société n'intervient que sur le marché de la construction à caractère social (logements financés par des prêts type PLS¹³ ou PLUS¹⁴) ou très social (logements pour lesquels la Foncière sollicite des prêts qualifiés de "très sociaux" (type PLAI¹⁵ ou ANAH-PST¹⁶), ayant comme particularité l'attribution des logements à des locataires dont les faibles ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par la loi). Qu'il s'agisse de logements individuels ou de structures collectives, la demande est très supérieure à l'offre et cette situation, qui dure depuis plusieurs années, devrait se poursuivre.

Les organisations caritatives faisant également appel à la générosité du public et développant des activités proches du logement social sont, notamment, la Fondation Emmaüs, le Secours Catholique et la SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement). En matière de logement, ces organisations interviennent, le plus souvent, dans le domaine du logement d'urgence, alors que la Société a fait de l'insertion à long terme dans les logements très sociaux (logements faisant l'objet de conventions, soit PLAI, soit ANAH-PST), le cœur de sa politique.

¹³ PLS : Prêt Locatif Social

¹⁴ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹⁵ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

¹⁶ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

6-3 Événements exceptionnels ayant influencé les activités et marchés de l’Emetteur

Non applicable.

6-4 Degré de dépendance de l’Emetteur à l’égard des brevets, licences, contrats industriels, commerciaux ou financiers

Non applicable.

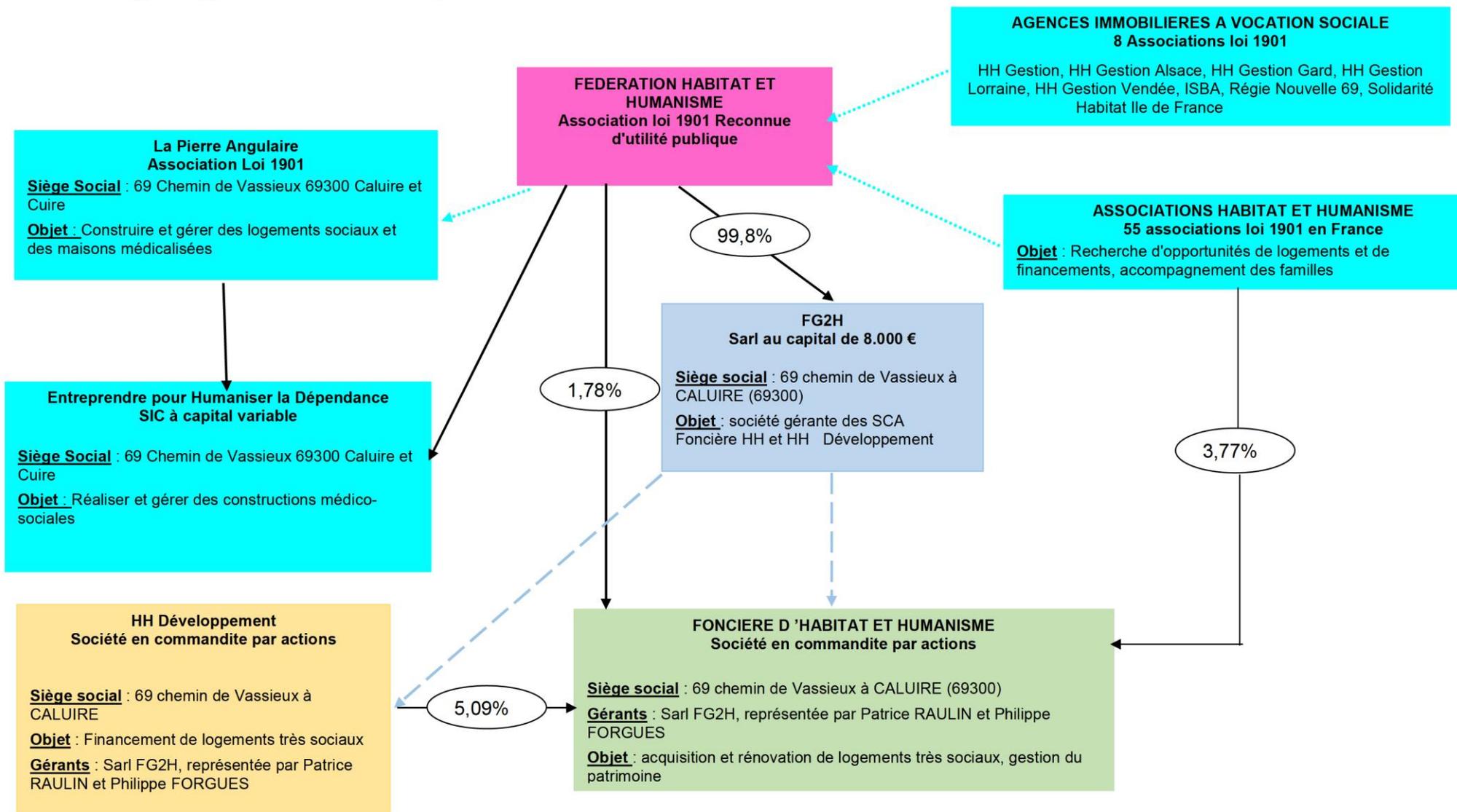
6-5 Déclarations de l’Emetteur sur sa position concurrentielle

Non applicable.

7- Organigramme

L’organigramme du Mouvement Habitat et Humanisme est le suivant :

Organigramme Juridique du Mouvement Habitat et Humanisme



- Participation au Capital
- Associé Commandité
- Adhésion à la Charte et/ou aux statuts du Mvt

7-1 Place de la Société dans le Mouvement Habitat et Humanisme

Le Mouvement Habitat et Humanisme a été créé par Bernard DEVERT, Président de la Fédération Habitat et Humanisme, qui coordonne les différentes entités qui le composent :

- **La Fédération Habitat et Humanisme**, créée en 1985 par Bernard DEVERT, professionnel du logement devenu prêtre, est une association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances/RH, Vie Associative et Systèmes d'information. L'assemblée générale de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 79 membres, dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées.
- **Les Associations Habitat et Humanisme** sont des associations de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération Habitat et Humanisme et contrôlent la Fédération. Néanmoins, les associations sont agréées par la Fédération, elles doivent respecter les statuts-type définis par la Fédération et sont soumises au contrôle des auditeurs de la Fédération. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des associations.
- **Les AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale**, sont également des associations de plein droit. AIVS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIVS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Foncière confie la gestion locative de ses logements aux AIVS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. Le choix du gestionnaire est réalisé entre l'association locale et la Foncière sur la base :
 - de la notoriété locale du gestionnaire potentiel
 - du partage des valeurs et objectifs du mouvement HH.
- La **Pierre Angulaire** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau de 40 EHPAD¹⁷ et 4 SSIAD¹⁸. Elle bénéficie du statut de Bienfaisance et de l'agrément Entreprise Solidaire, qui garantissent la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son Conseil d'Administration.
- La Foncière **EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire. La Fédération Habitat et Humanisme et la Pierre Angulaire sont représentées au sein de son Conseil d'Administration
- **FG2H** est une SARL dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Il s'agit d'une holding qui n'a pas de salarié. Elle est l'associée commanditée de la Société et en assume la gérance. La gérance de FG2H est assurée par des gérants qui assurent par conséquent la gestion de la Foncière, contrôlée de fait par la Fédération.
- **HH Développement (HHD)** a été créée en mai 2002 sous la forme d'une société en commandite par actions (SCA) sur le même modèle que la Foncière. HHD a le même conseil de surveillance et la même gérance que la Société. HHD a été un collecteur de fonds auprès de personnes physiques. Les fonds, qui ont été collectés entre 2002 et 2006 sous forme de souscriptions au capital de HHD, ont été réinvestis dans la Foncière soit sous forme de souscription au capital de cette dernière, soit sous forme d'emprunt obligataire souscrit par la Société auprès d'HHD. Ces emprunts in fine sur 30 ans sont rémunérés au taux fixe de 0,5%. HHD a bénéficié, dès sa création, de l'avantage fiscal Madelin pour les personnes physiques effectuant une souscription au capital. La Société n'est propriétaire d'aucun bien immobilier et n'a donc aucune immobilisation corporelle.

¹⁷ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

¹⁸ Services de Soins infirmiers A Domicile

HHD n'a pas réalisé depuis 2006 d'augmentation de capital et ne devrait pas, en principe, en réaliser dans les prochaines années. En effet, la Foncière ayant acquis, en 2006, le label d'entreprise solidaire renouvelé en 2012, elle peut bénéficier des avantages fiscaux et effectuer directement les augmentations de capital qui sont nécessaires à son développement.

Par ailleurs, HHD a également pour vocation à racheter, en cours d'année, certaines des actions de la Société présentées à la vente par leurs détenteurs. A ce titre, elle dispose, à fin mai 2018, d'une trésorerie de 1,1 M€.

Compte tenu de la fonction essentiellement financière qui lui a été impartie au sein du Mouvement Habitat et Humanisme, la structure de la société HHD est très légère. Elle ne disposait, au 31 décembre 2017, d'aucun salarié et toutes les opérations qu'elle réalisait étaient effectuées par les gérants. Des liens réguliers sont maintenus avec le conseil de surveillance, dont le Président est consulté pour tous les actes importants.

En 2016, le **Mouvement d'Aide au Logement**, qui favorise l'accession sociale, a rejoint la Fédération H&H.

Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France**, dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant.

La Société constitue l'outil patrimonial du Mouvement.

La **Foncière d'Habitat et Humanisme** est une société en commandite par action agréée Entreprise solidaire et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). L'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme et représentée par ses gérants, Patrice RAULIN et Philippe FORGUES. Un conseil de surveillance représente les commanditaires ; son Président est Pierre JAMET. La Foncière collabore étroitement avec les Associations du Mouvement. Chaque projet est soumis à l'approbation du Comité d'Engagement, instance indépendante composée de bénévoles qualifiés.

La Foncière se charge de la collecte des moyens financiers auprès des investisseurs institutionnels et des partenaires qui soutiennent le Mouvement depuis son origine (associations et institutions religieuses). La Société, en vertu de son statut d'entreprise solidaire renouvelé pour 5 ans en décembre 2007 et en novembre 2012, soit jusqu'en novembre 2017, peut faire bénéficier ses actionnaires personnes physiques des avantages fiscaux de la loi Madelin et depuis 2008 de la loi TEPA (jusqu'en 2017). Ce positionnement lui assure, de manière durable, la possibilité de lever les fonds nécessaires à son développement.

7-2 Filiales et Participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées

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

- **SCI La Cour des Voraces**, propriétaire de 56 logements sociaux (52,5% du capital),
- **SCI Valmy-Tissot**, propriétaire de 10 logements (100% du capital),
- **SCI Burais-Béthanie**, propriétaire de 23 logements sociaux (98,9% du capital).

La Société ne dépasse pas les seuils rendant obligatoire l'établissement de comptes consolidés. Les entités contrôlées par la Foncière, qui seraient susceptibles de constituer avec elle un groupe consolidé, ne sont pas d'un poids significatif.

Activité des Filiales

- **SCI Cour des Voraces :**

Le résultat 2017 de la SCI Cour des Voraces s'élève à 21 K€, contre -62 K€ en 2016 : cette perte était liée aux importants travaux de rénovation engagés depuis 2013 et poursuivis en 2016 dans les logements.

▪ **SCI Valmy Tissot :**

Le résultat 2017 de cette SCI s'élève à - 6 K€ contre 1 K€ en 2016.

▪ **SCI Burais-Béthanie :**

Le résultat 2017 de cette SCI s'élève à - 9 K€ contre 11 K€ en 2016.

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.

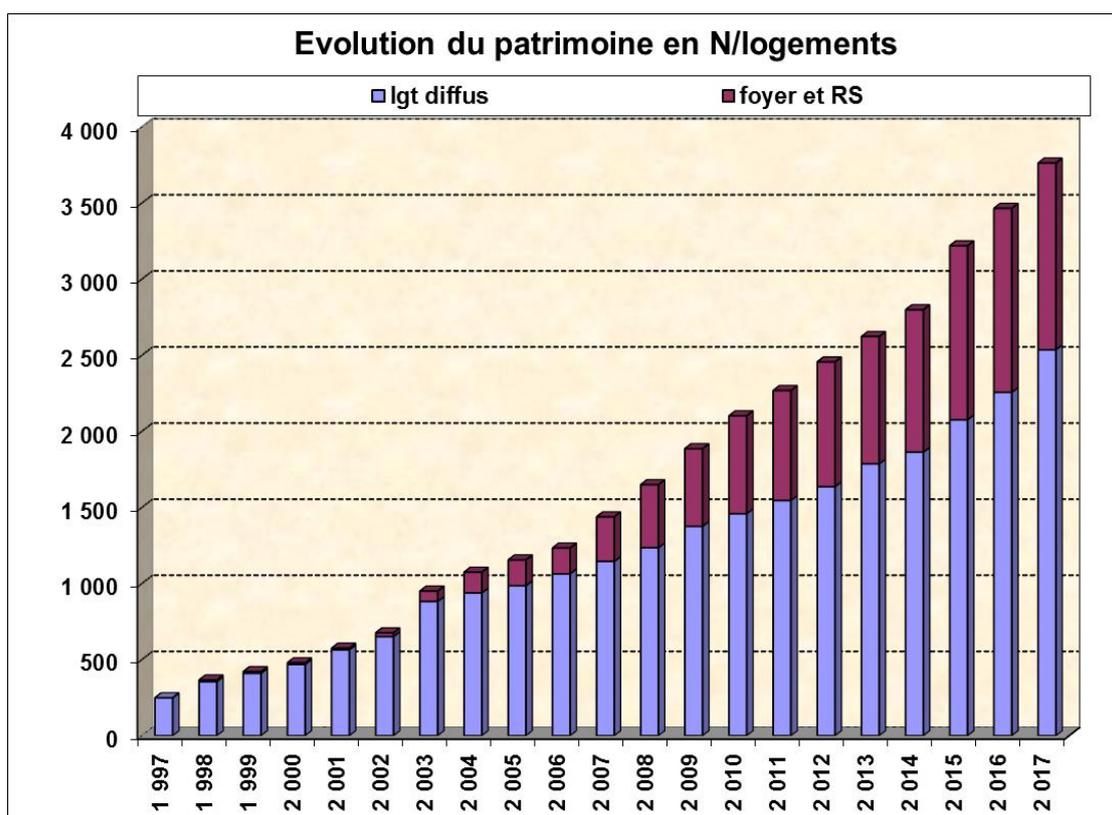
Il n'y a eu, par ailleurs, ni prise de contrôle, ni prise de participation au cours de l'exercice.

8- Propriétés immobilières

8-1 Propriétés immobilières détenues

Pour l'exercice de sa mission, la Société disposait fin 2017, au total, de 3 763 logements sociaux, dont 2 536 logements individuels et 1 227 logements dans des foyers et résidences sociales.

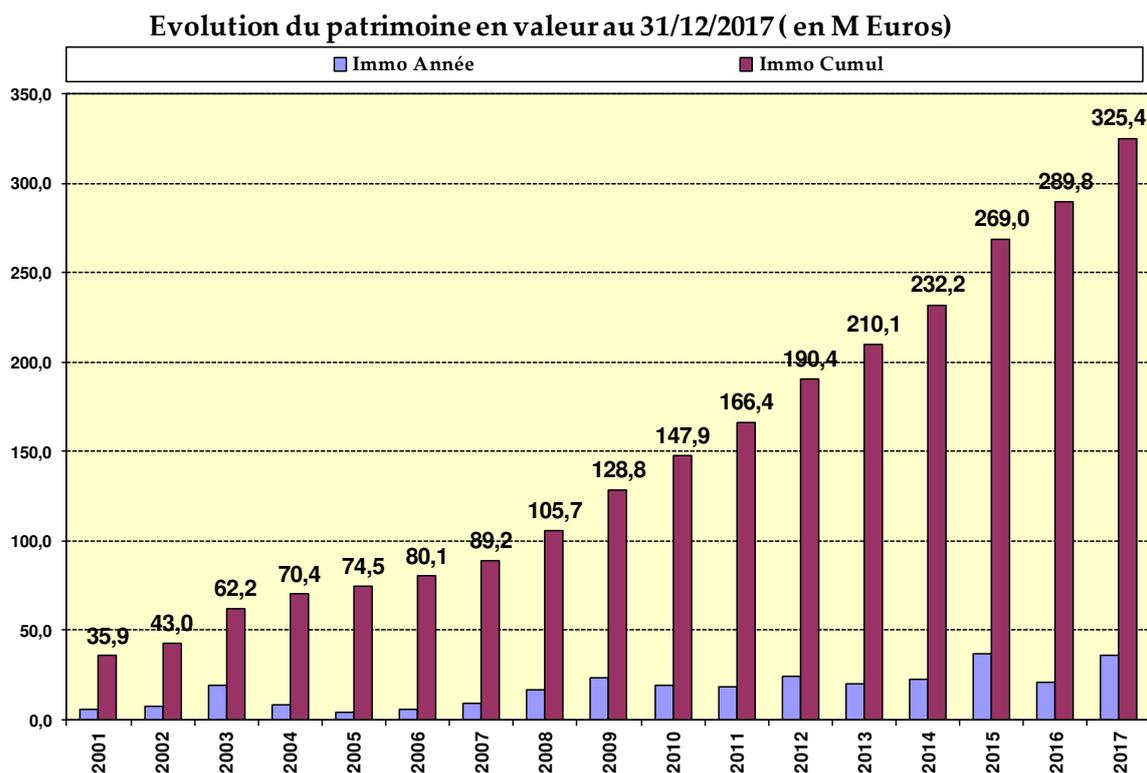
La croissance du patrimoine immobilier (exprimée en nombre de logements) est constante depuis la création de la Société :



Légende

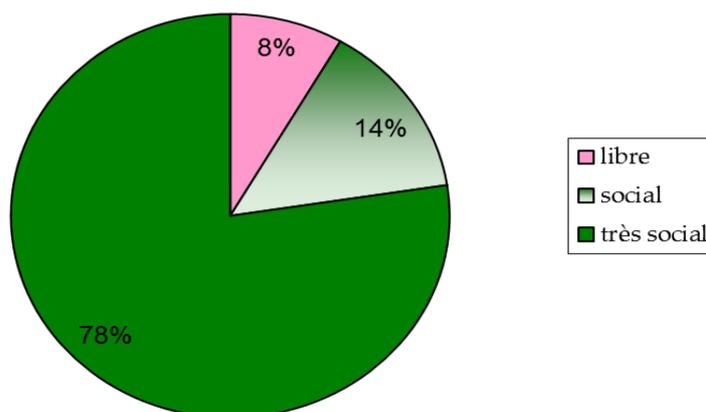
- Logements diffus (*lgt diffus*) : habitat indépendant (appartement, maison individuelle).
- Foyers et résidences sociales (*foyer et RS*) : habitat incluant une part de vie en collectivité.

La croissance du patrimoine immobilier en valeur (données comptables au 31 décembre 2017) est également régulière :

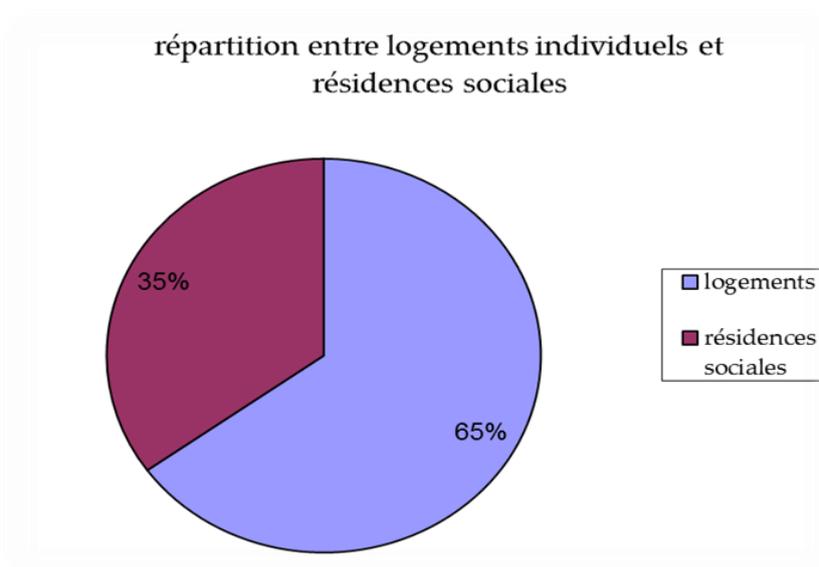
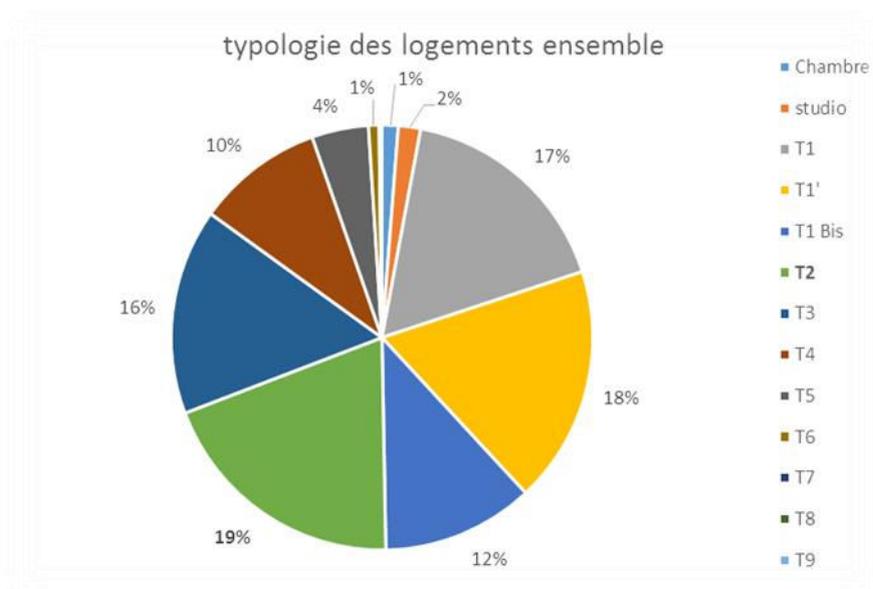


La répartition du patrimoine immobilier par type de logement et par type de financement est détaillée ci-dessous (données au 31 décembre 2017) :

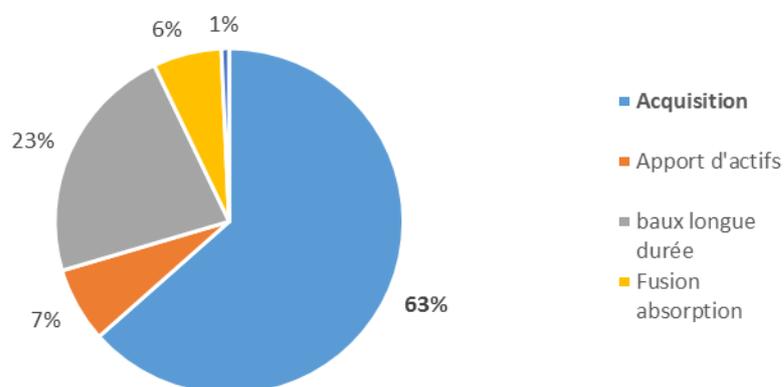
répartition par type de conventionnement



Par type de logement



répartition par type de captation ensemble



Le détail par zone géographique des logements en cours de construction ou de réhabilitation, ainsi que celui du patrimoine en service au 31 décembre 2017, figurent, respectivement, aux paragraphes 5-2-2 et 6-1 ci-avant.

Le patrimoine immobilier fait l'objet d'une expertise physique par le cabinet Courtot-Mission d'Expertise, expert immobilier, demeurant 128 rue de la Boétie, 75008 Paris, professionnel agréé par la caisse des Dépôts et Consignations.

La synthèse de son rapport figure, avec l'accord de cet expert, à l'annexe E du présent document. Le texte n'en a été ni modifié, ni tronqué et il reproduit fidèlement les conclusions de ses travaux.

Le patrimoine couvert par cette expertise représente 2 777 logements répartis sur 56 départements détenus par la Foncière. Ces actifs immobiliers, qui étaient immobilisés ou en cours d'immobilisation au 31 décembre 2013 (dernière date à laquelle une expertise exhaustive sur base d'un inventaire physique a été réalisée - cf. annexe F) , ont fait l'objet d'une visite en 2014. L'actualisation de la valeur vénale faite au 31 décembre 2017, qui a consisté à mettre à jour les valeurs de marché libre de toute occupation et conventionnement de ce patrimoine, ressort à 277,7 M€, en progression de +2,58% par rapport à 2016 à périmètre immobilier constant (pour une valeur nette comptable, au 31 décembre 2017, de 203,4 M€).

La valeur des constructions entrées en 2014, 2015, 2016 et 2017, qui n'étaient pas déjà en immobilisations en cours au 31 décembre 2013, n'est pas prise en compte dans cette évaluation.

8-2 Questions environnementales pouvant influencer sur les immobilisations corporelles

Non significatif.

9- Examen de la situation financière et du résultat

Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2017 est joint au présent document en annexe C1, ainsi que le rapport du conseil de surveillance à l'assemblée du 6 juin 2018 ayant approuvé les comptes 2017 en annexe D1.

9-1 Situation financière

La situation financière de la Société 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 51% du total de bilan et, si l'on y ajoute les subventions d'équipement, ce pourcentage monte à 77,3% (il s'améliore par rapport à 2015 et à 2016 où il se situait, respectivement, à 75,5% et à 76,7%).

Le fonds de roulement net global, qui s'était fortement renforcé depuis 4 ans, baisse sous l'effet des investissements réalisés. La trésorerie reste positive car de nombreux chantiers sont encore en cours d'étude ou de démarrage, alors que les financements correspondants ont déjà été mis en place.

en K€	2017	2016	2015
Valeur nette comptable des actifs immobiliers (y/c droits au bail)	320 653	284 256	255 760
Autres actifs immobiliers	2 483	2 194	1 884
Emplois stables	323 136	286 450	257 644
Capitaux propres (hors subventions)	200 088	175 354	152 796
Subventions d'équipement	104 101	100 741	97 083
Capitaux propres (y/c subventions)	304 189	276 095	249 879
Endettement global (LT/CT)	80 613	77 919	73 087
Provisions pour risques et charges et pour dépréciations	3 254	3 011	2 841
Ressources durables	388 056	357 025	325 807
Fonds de roulement net global (FRNG) (a)	64 920	70 575	68 163
BFR exploitation (b)	1 849	1 823	247
Subventions à recevoir (c)	26 796	27 276	28 542
Trésorerie et équivalents (a) - (b) - (c)	36 275	41 476	39 374

Evolution prévisible de la trésorerie

Le niveau de trésorerie au bilan découle, en grande partie, de l'augmentation de capital qui est réalisée en fin d'année et des conséquences du cycle de l'activité de construction/réhabilitation (décalage temporaire entre les investissements et les financements). La trésorerie au 31 décembre 2017 sera utilisée dans le courant de l'année 2018 et en 2019 pour la réalisation des projets en cours d'étude et elle se reconstituera partiellement par l'exercice des BSA, puis lors de l'augmentation de capital en numéraire de l'exercice 2018.

9-2 Résultat d'exploitation

9-2-1 Facteurs importants influant sur le résultat d'exploitation

Le tableau ci-joint reprend les données essentielles du compte de résultat :

	2015	2016	2017
Produits d'exploitation	14 419	14 469	15 430
<i>Honoraires de montage</i>	<i>1 174</i>	<i>940</i>	<i>1 295</i>
<i>Loyers/opérations en bail</i>	<i>2 097</i>	<i>2 146</i>	<i>2 442</i>
<i>Loyers/opérations en pleine propriété</i>	<i>9 644</i>	<i>10 475</i>	<i>11 385</i>
<i>Reprise/amortissements et provisions, transfert de charge</i>	<i>1 416</i>	<i>701</i>	<i>85</i>
<i>Produits divers de gestion</i>	<i>87</i>	<i>207</i>	<i>222</i>
Charges d'exploitation	16 477	17 536	18 678
Résultat d'exploitation	-2 058	-3 067	-3 248
% du CA	-17,50%	-24,30%	23,30%
Résultat financier	-296	-54	-526
Résultat exceptionnel	2 643	3 361	3 916
% du CA	22,50%	26,60%	28,10%
Résultat net	229	240	142
% du CA	1,95%	1,90%	1,02%

Le résultat net 2017 est caractérisé par :

▪ **une augmentation de +4,06% de l'ensemble des produits en 2017**

Ils s'élèvent, au 31 décembre 2017, à **19 789 K€**, contre **19 017 K€** fin 2016.

Cette hausse de **773 K€** s'explique principalement par :

- la hausse des loyers bruts et des charges quittancées (+9,6%, soit +1 207 K€) en cohérence avec la hausse du parc de la Foncière ;
- la hausse de 9,2% des reprises de subventions d'investissement (+335 K€), qui représentent près de 51% des amortissements des immobilisations qu'elles financent. A noter qu'au bilan, le poste des subventions a connu une augmentation nette de +3,3 M€ ;
- à noter la hausse des honoraires de montage de +355 K€, soit une variation de +38%. Cette augmentation sur l'exercice s'explique par un rattrapage de 2016 pour un certain nombre d'opérations ;
- il n'y a pas eu de reprise de provision en 2017.

▪ **Augmentation de +4,64% de l'ensemble des charges en 2017**

Les charges s'élèvent en fin d'année 2017 à **19 647 K€**, contre **18 776 K€** à fin 2016.

Les principales variations sont les suivantes :

- la hausse de **663 K€** des dotations aux amortissements (+8%), en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service en 2016 et 2017 ;
- la baisse de 5% de la masse salariale (-90 K€) pour la partie des salaires versés en direct. Les salaires sont retraités de refacturation interne au paragraphe suivant ;
- la baisse de **865 K€** des charges diverses de gestion courante. En 2016 nous avons repris une provision concernant la résiliation anticipée d'un bail sur une opération sur Paris (600 K€) ;
- la hausse de 1 486 K€ des "Autres Achat et charges externes", notamment :
 - +610 K€ de loyers et charges ce qui est cohérent avec l'augmentation du parc de logement,
 - +327 K€ de charges pour personnel détaché, traité dans le paragraphe suivant,
 - +402 K€ d'honoraire de maîtrise d'ouvrage déléguée pour HH Ile de France et HH Rhône, qui sont pris en charges selon une nouvelle convention signée en 2017.
- la charge des intérêts d'emprunts a diminué de 0,7% en 2017, soit une baisse de 5 K€, alors que le montant des emprunts au bilan a augmenté sur l'exercice de +2,6 M€, en variation nette. Ceci est dû à la baisse du taux du livret A.

Les comptes 2017 font ainsi apparaître un bénéfice après impôts (0 cette année) de **142 K€**, en baisse de 41% par rapport à 2016.

▪ **Maintien d'un niveau d'autofinancement correct**

L'autofinancement s'élevait, au 31 décembre 2017, à 251 K€ (2,13% des loyers et produits financiers, contre 5,83% au 31 décembre 2016).

9-2-2 Changements importants du chiffre d'affaires

Voir paragraphes 4-1 et 4-5 ci-avant concernant les risques associés aux loyers.

9-2-3 Stratégie ou facteurs pouvant influencer sur les opérations de l'Emetteur

Voir paragraphes 4-1 et 4-5 concernant les risques liés à l'activité et les risques financiers.

10- Trésorerie et capitaux

10-1 Capitaux de l'Emetteur

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 304 189 099 €, compte tenu des subventions d'équipement pour un montant de 104 100 790 €.

Entre le 4 janvier et le 31 mai 2018, la Société a enregistré l'exercice intégral des 66 587 BSA, émis au titre de l'autorisation donnée par l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2017. Sur délégation de compétence conférée par cette l'assemblée, la gérance, par décision du 6 juin 2018, a constaté l'augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6 126 004 €, augmenté d'une prime d'émission de 3 662 285 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 147 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 55 €) de 66 587 actions nouvelles.

L'assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2018 a approuvé :

- une augmentation de capital par apport de biens immobiliers par la Fédération Habitat et Humanisme. Ces apports, d'une valeur réelle de 1 268 463 €, ont donné lieu à l'émission de 8 629 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 793 868 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 474 595 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Cette augmentation de capital est intervenue après la purge des délais de préemption ouverts concernant les actifs immobiliers apportés et après réitération des apports par acte authentique. Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 22 juin 2017 ; la valeur d'apport de ces actifs a fait l'objet d'un rapport d'un commissaire aux apports (Cabinet Lépine) en date du 22 mai 2017 ;
- une augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme. Cette augmentation de capital, d'une valeur de 708 099 €, a donné lieu à l'émission de 4 817 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 443 164 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 264 935 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 26 juin 2018.

10-2 Commentaire sur les flux de trésorerie

Le tableau de flux de trésorerie détaillée de la Société figure en annexe B et fait ressortir les principaux soldes suivants :

<i>En K€</i>	2017	2016	2015
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	5 393	3 265	3 416
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements	-38 165	-28 351	-26 979
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	27 623	27 192	26 109
Variation de trésorerie	-5 149	2 106	2 547

Note : les subventions d'équipement (ou d'investissement) constituent pour la Foncière une ressource de financement au même titre que les augmentations de capital (en cash ou par voie d'apports) ou que les emprunts. Pour sa communication financière et la présentation de ses comptes (selon le référentiel comptable français), FHH traite les subventions d'équipement de la manière suivante :

- au compte de résultat, le résultat exceptionnel enregistre chaque année un produit lié à l'étalement des subventions reçues ; les subventions d'équipement reçues sont, en effet, reprises au résultat linéairement sur la durée d'amortissement des immeubles financés par ces subventions,
- au bilan, les subventions d'investissement figurent au sein des capitaux propres sur une ligne distincte pour leur montant net, c'est-à-dire pour le montant de ces subventions reçues qui n'a pas encore été repris au résultat ; ce poste "subventions d'investissement" inclut, en plus des subventions déjà encaissées et en cours d'amortissement, les subventions notifiées restant à recevoir sur des opérations à réaliser ; la contrepartie de ces ressources financières relatives à des subventions à recevoir figure à l'actif au sein de l'actif circulant
- au niveau des flux de trésorerie :
 - a) les subventions reçues constituent une ressource de financement constatée lors de l'encaissement de ces subventions
 - b) le BFR lié aux subventions acquises mais restant à encaisser est retraité (exclu) du BFR d'exploitation s'agissant d'un flux comptable sans incidence sur le résultat ni sur la trésorerie

Exploitation

En 2017, la variation des flux de trésorerie liés à l'exploitation est positive.

Investissements

Les flux de trésorerie proviennent des opérations d'investissements en immobilisations et travaux en-cours correspondant à la forte augmentation de production prévue en cours.

Financement

Les flux de trésorerie provenant des opérations de financement sont liés au mode de financement des opérations et au développement de l'activité : augmentation de capital, emprunts auprès d'établissements financiers et avances.

10-3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société en M€

En millions d'euros

Désignation du créancier	Montant au 31/05/2018	Montant au 31/12/2017	Montant au 31/12/2016	Garanties au 31/05/2018 (1)	Taux d'intérêts moyens	Taux fixe ou variable	Si taux variable, nature de l'indexation
Emprunts obligataires HHD	3,50	3,50	5,00	Non garantis	0,63%	Taux fixe: 0,63%	
Emprunts bancaires	1,04	1,09	0,79	Garantis : 20,39% Hypothèque : 55,71%	2,46%	95,49% fixe 0,24% variable	Taux du marché EURIBOR
Emprunts CDC	57,53	56,90	54,41	Non garantis : 23,9% Garantis : 95,3% Hypothèque : 1,38% Non garantis : 3,32%	0,78%	4,28% variable 99,41% variable 0,59% fixe	Taux Livret A Taux livret A
Emprunts Crédit Foncier	1,67	1,71	1,83	Garantis : 37,86% Hypothèque : 29,54% Non garantis : 32,6%	2,58%	28,96% fixe 3,06% variable	EURIBOR Livret A
Emprunts 1% logement	13,25	13,66	14,63	Garantis : 6,75% Hypothèque : 8,28% Non garantis : 84,96%	1,05%	67,98% variable Taux fixe	
Autres emprunts (2)	0,34	0,36	0,32	Non garantis	0,13%	Taux fixe	
TOTAL	77,33	77,23	76,97				

Structure de financement

En K€	2015	2016	2017
Total des capitaux propres	249 879	276 095	304 189
dont subventions d'équipement	97 083	100 741	104 101
(% du bilan)	75.5%	76.7%	77.3%
Endettement global	79 580	82 815	87 563
dont dettes financières :			
(a)	73 087	77 920	80 613
court terme (hors cautions locataires)	3 268	3 478	5 810
long terme	69 819	74 442	74 803
Trésorerie et Equivalents (b)	39 374	41 476	36 275
Endettement financier net (a)-(b)	33 713	36 444	44 338

La part des capitaux propres engagés par la Société augmente régulièrement sur la période, allant de 76,7% à 77,3% du total du bilan.

Les ressources propres proviennent, pour l'essentiel, d'appels publics à l'épargne réalisés jusqu'en 2008, puis d'offres au public à compter de 2009, soit directement par la Foncière elle-même, soit, de 2002 à 2006, par l'intermédiaire d'HHD qui, bénéficiant des avantages de la loi Madelin, était en charge du financement des activités du Mouvement d'Habitat et Humanisme. Elles peuvent s'accroître également dans le cadre d'opérations de croissance externe ou encore par des apports d'actifs immobiliers effectués par la Fédération Habitat et Humanisme à la suite de legs ou de donations. Comme indiqué ci-après, la part de la Fédération dans les ressources financières de la Société au travers d'apports des trois dernières années reste faible.

	Situation au 31/12/2015	Mouvements 2016	Situation au 31/12/2016	Mouvements 2017	Situation au 31/12/2017
<u>Capitaux Propres</u>	249 879	26 216	276 095	28 094	304 189
Capital (y/c px émission) ⁽¹⁾	150 481	22 317	172 798	24 592	197 390
Réserve	2 086	229	2 315	241	2 556
RN					
Résultats	229	11	240	-98	142
Subventions	121 081	7 115	128 196	7 355	135 551
Reprise Subventions	-23 998	-3 456	-27 454	-3 996	-31 450
<i>(1) dont Apports d'actifs Fédé</i>					
<u>Dettes Financières</u>	73 087	4 833	77 920	2 693	80 613
Obligataire	5 000	0	5 000	-1 500	3 500
Locatifs	67 179	4 839	72 018	3 865	75 883
Préfinancement SOLIDEC (Fonds de roulement)					
Intérêts courus non échus	350	-26	324	6	330
Cautions	559	19	578	45	623
CC Fédé/Assoc/V&P	0	0	0	277	277
Emprunts à moins d'1 an	3 268	210	3 478	2 332	5 810
Dettes fin. à plus d'1 an	69 819	4 623	74 442	361	74 803

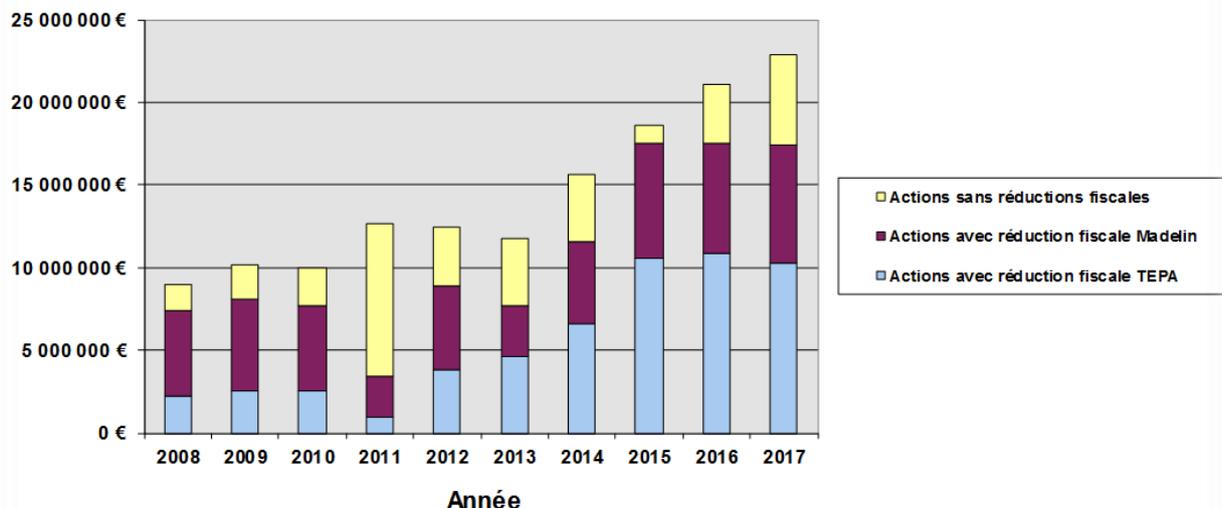
La Fédération, au travers des apports d'actifs faits à la Foncière, a participé au renforcement des fonds propres de la Société à concurrence de 1,7% en 2015, 0,7% en 2016 et 0,8% en 2017.

Ces ressources propres sont renforcées par des subventions d'équipement ou des aides reçues qui sont proportionnelles au développement de l'activité. Ces subventions sont accordées le plus souvent par :

- l'Etat (DDT),
- les Collectivités locales : Conseil Général, Conseil Régional, Communes et Communautés de Communes,
- l'ANAH pour certaines réhabilitations.

Le graphique ci-après présente les ressources en fonds propres obtenues au travers d'appels publics à l'épargne réalisés de 2007 jusqu'en 2008, puis par offres au public à compter de 2009, avec leur répartition en fonction des avantages fiscaux dont elles ont pu bénéficier :

Répartition des souscriptions ayant donné droit à des réductions d'impôt



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 78% de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs, près de 77% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie -basée en général sur le niveau du Livret A- ne fait pas courir de risques à la Société.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 77 920 K€ en 2016 à 80 614 K€ en 2017, soit une augmentation de 2 694 K€ liée à l'augmentation de l'activité. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan diminue légèrement en 2017, passant de 22% à 20,5% du total bilan.

Les dettes fournisseurs ont augmenté en 2017, soit 5 783 K€, contre 4 029 K€ en 2016, ce qui reste cohérent avec l'évolution des travaux en cours de chantier.

10-4 Restrictions éventuelles à l'utilisation des capitaux

Il n'existe pas de restriction particulière à l'utilisation des capitaux, si ce n'est que chaque emprunt et subvention sont affectés à une opération déterminée et ne peut être utilisé librement à d'autres fins.

10-5 Sources de financement attendues pour honorer les engagements

Le financement de chaque opération est déterminé avant l'engagement des investissements et se décompose de la façon suivante : 40% à 45% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le reste en emprunts à taux privilégié.

11- Recherche et développement, brevets et licences

Sans objet.

12- Informations sur les tendances

12-1 Principales tendances depuis la fin du dernier exercice

Dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route 2020 des services de la Fédération, a été étudiée une réforme de grande ampleur de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage des opérations nouvelles, avec, comme objectifs, de l'adapter à l'objectif de production de 450 à 500 logements par an, d'en améliorer l'efficacité et de garantir la qualité des logements produits. Cette réforme a été mise en œuvre en 2017 et sera poursuivi sur 2018.

En matière de gestion du patrimoine, 2017 a été marquée par une forte progression des investissements du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) : 3 000 K€ de travaux ont été engagés et 2 300 K€ réalisés. Cette campagne de travaux, portant aussi bien sur les parties communes que sur l'intérieur des logements, a concerné 57 opérations.

En 2014, la Société a engagé une politique de délégation d'une partie des compétences relevant de la maîtrise d'ouvrage à des Associations dotées de moyens et de compétences suffisants pour les exercer, pour le montage des opérations de création de nouveaux logements, comme pour la mise en œuvre du PSP.

L'objectif de cette politique est d'améliorer l'efficacité de l'outil de production de logements, comme celle de la mise en œuvre du PSP, en rapprochant du terrain un certain nombre de décisions du maître d'ouvrage, avec, comme conséquence, de raccourcir les délais, d'améliorer les relations entre la Foncière et les associations délégataires, et permettre une meilleure disponibilité des personnels de la Société (chargés d'opérations, gestionnaires de marchés et assistantes juridiques) pour les Associations non délégataires.

Pour anticiper les risques par rapport à ces nouvelles délégations, la Foncière a encadré le dispositif de la manière suivante :

- au moment de la signature de la convention, les Associations doivent justifier de leur organisation interne, des compétences et des moyens disponibles ;
- la délégation s'exerce sous contrainte absolue de respecter le dossier soumis au Comité d'Engagement ou au Comité d'Investissement (réhabilitations lourdes), notamment le programme, le coût et les financements, toute évolution par rapport à ce dossier devant être soumise à l'accord de la Foncière ;
- la délégation s'exerce aussi dans le strict respect des règles du pouvoir adjudicateur auquel se trouve soumis la société FHH, étant entendu que la mise en concurrence et l'attribution des marchés passés au-dessus des seuils formalisés prévus par l'ordonnance du 6 juin 2005 restent à la charge de la Foncière ;
- la Foncière a adapté ses procédures et processus et travaillé sur des outils et documents-types communiqués aux associations concernées via le portail intranet ;
- la Société a signé un avenant à son contrat de responsabilité civile pour assurer aux Associations délégataires une couverture de la responsabilité civile en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Le processus juridique a été validé par le conseil de surveillance de la Société, puis par le conseil d'administration de la Fédération et 8 Associations ont signé, fin 2014, la convention-cadre avec la Fédération et la Foncière pour la mise en œuvre des délégations.

Cette politique a été mise en œuvre de façon opérationnelle en 2015.

12-2 Tendances connues susceptibles d'influencer sur les perspectives

En date du 17 janvier 2017, Habitat et Humanisme et la Foncière ont signé, avec le Ministère du Logement et de l'Habitat durable, un Engagement d'Utilité Sociale.

L'Engagement d'Utilité Sociale, conclu pour la période 2017-2020, signe l'engagement d'*Habitat et Humanisme* à se mobiliser pour contribuer aux objectifs fixés par le Gouvernement, aussi bien pour la production de logements locatifs sociaux, spécialement ceux destinés aux personnes à faibles ressources, isolées et très désocialisées, que pour la rénovation du parc existant. Il traduit également la volonté du Mouvement de s'inscrire dans la continuité des mesures du Plan de relance du secteur de la construction engagé par le Gouvernement depuis juin 2014 (simplifier les règles de construction et d'urbanisme, augmenter l'offre de logements neufs sociaux, rénover les logements...) et de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Il marque enfin le souhait d'*Habitat et Humanisme* de mettre en oeuvre les grands principes et les mesures proposées dans le Plan pluriannuel contre la pauvreté et pour l'inclusion sociale adopté le 21 janvier 2013, ainsi que l'engagement d'*Habitat et Humanisme* pour l'atteinte de l'objectif fixé par le Gouvernement mi-2015 de création de 7 500 nouvelles places de pensions de famille au cours des 5 prochaines années.

L'Engagement d'Utilité Sociale est aussi l'occasion pour *Habitat et Humanisme* de réaffirmer les objectifs stratégiques qu'il s'est fixé pour 2020, à savoir accueillir, loger et accompagner 2 000 nouvelles familles chaque année via la production de nouveaux logements locatifs sociaux et, plus particulièrement, très sociaux, via la mobilisation de logements auprès de Propriétaires Solidaires ou encore grâce à la rotation du parc.

Pour les années futures, la politique de la Fédération Habitat et Humanisme et de la Foncière d'Habitat et Humanisme est de poursuivre le développement de la production de logements, en particulier acquis en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social.

Ceux-ci fixent les plafonds de loyers, déterminent les programmes prioritaires et le niveau de revenu maximum des futurs locataires, et subordonnent l'octroi des prêts aidés ou des subventions à des décisions au coup par coup, même pour les plus petites opérations.

Le taux des emprunts distribués par la Caisse des Dépôts et Consignations et le montant des subventions susceptibles d'être allouées dans le cadre des opérations de construction et de réhabilitation sont fixés par les pouvoirs publics. La mise en place des subventions est souvent retardée par les problèmes budgétaires des collectivités 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.

Ainsi, compte tenu de la rareté et du prix actuel des terrains, la marge de manœuvre de la Foncière est très ténue et les prix de revient doivent être étudiés avec d'autant plus de soin que les opérations engagent la Société pour une période d'au moins 40 ans du fait de la durée des conventionnements.

Cette dépendance pourrait avoir des conséquences négatives sur l'activité et les résultats si l'Etat venait à se dégager, même partiellement, du logement social.

Dans ce cadre général, sous réserve de modifications à venir, la nouvelle politique gouvernementale s'oriente vers un renforcement de la production de logements sociaux et très sociaux. La stratégie logement et le plan Logement d'Abord marquent la volonté de l'Etat de produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées. Il sont associés à des objectifs de production de logements sociaux avec, notamment :

- 40 000 logements PLAI par an,
- 10 000 places en pensions de famille en cinq ans.

Le Plan de rénovation énergétique des bâtiments inscrit également l'objectif de 500 000 logements rénovés par an, dont 100 000 logements sociaux, 3 milliards d'euros seront mobilisés via le Grand plan d'investissement (prêts Caisse des Dépôts) afin de rénover toutes les passoires thermiques du parc social durant le quinquennat (500 000 logements).

La loi de Finance pour 2018 contient plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement social :

- L'article 12 de la loi de Finances relève le taux de TVA de 5,5 à 10% pour les opérations d'acquisition de terrains à bâtir, de construction et de rénovation d'immeubles dans le secteur du logement social à compter du 1er janvier 2018 (CGI - art. 278 sexies).
- La Réduction de Loyer de Solidarité (remise sur loyer obligatoire pour les locataires du parc social, dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds accompagnée d'une baisse de l'APL) ne s'applique ni aux logements-foyers ni aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion comme la Foncière. Cette réduction (article L.442-2-1 du CCH) concerne les logements sociaux ouvrant droit à l'APL (hors logements-foyers conventionnés) "gérés par les organismes mentionnés à l'article L.411-2".
- De la même manière, pour les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, la cotisation à la CGLLS reste inchangée : le taux de cotisation ne peut dépasser 2,5%. Pour les organismes HLM, le taux de cotisation principal est compris entre 2% et 5%.

D'autres mesures inchangées restent favorables au logement social :

- appel à projets du Ministère de la Cohésion Sociale pour le programme PLAI adaptés : majoration de subventions avec, en contrepartie, des solutions innovantes permettant la maîtrise des loyers et des charges et une meilleure insertion des publics accueillis ;
- les réorientations des subventions de l'Etat depuis 2010 vers les zones où les besoins en logements sociaux sont les plus importants, dites "tendues" devrait se poursuivre : il s'agit de territorialiser la politique de logement social.

Les implantations des Associations Habitat et Humanisme sont réparties sur l'ensemble du territoire. Les subventions pour la réalisation de logements sociaux en zones non-prioritaires rurales ou petites agglomérations pourraient être plus difficiles à obtenir. Depuis 2010, une baisse des subventions de l'Etat sur les zones rurales se poursuit. L'effort croissant des collectivités locales en termes de volume de subventions accordées ces dernières années risquent également de s'amenuiser, compte tenu des incertitudes qui pèsent sur l'évolution de leurs ressources.

Compte tenu de l'ampleur de la demande et de l'importance attachée par tous les acteurs de la vie politique locale aux problèmes de logement actuel, le Mouvement Habitat et Humanisme est vivement encouragé par les représentants de l'Etat à poursuivre et à développer son activité. L'engagement d'utilité sociale, signé le 17 janvier 2017 avec l'Etat représenté par la Ministre du logement, Emmanuelle COSSE, pour la période 2017-2020, marque la reconnaissance des actions menées par Habitat et Humanisme pour le logement et l'insertion des personnes en difficulté, et la volonté de l'Etat d'accompagner le Mouvement dans son développement.

13- Prévisions ou estimations du bénéfice

La Société n'entend pas faire de prévisions ou estimations de bénéfices. Elle rappelle que son objet social -favoriser l'insertion des personnes en difficulté par le logement- l'emporte de beaucoup sur le souci de dégager des profits. Elle n'a jamais distribué de dividendes et n'entend pas modifier, sur ce point, sa politique au cours des prochaines années.

14– Organes d’administration, de direction, de surveillance et direction générale

Les organes de direction de la Foncière, société en commandite par actions, sont composés d’une gérance et d’un conseil de surveillance.

Le gérant commandité est la SARL "FG2H", dont le capital est détenu à plus de 99% par la Fédération Habitat et Humanisme, organe central du Mouvement Habitat et Humanisme.

Cette SARL est représentée par :

- Monsieur Patrice RAULIN, depuis 2012 ;
- Monsieur Philippe FORGUES, depuis le 12 mai 2016, suite à décision de l’assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.

Par ailleurs, Madame Céline BEAUJOLIN est directrice de la Foncière et de la Fédération depuis novembre 2016.

Les associés commanditaires sont représentés par un conseil de surveillance de 12 membres, présidé par Monsieur Pierre JAMET, nommé lors de l’assemblée générale du 5 juin 2012.

Ces membres, conformément à l’article L.225-25 du code du commerce, détiennent chacun au moins 1 action, comme le stipulent les statuts de la Société (art. 7 paragraphe 2).

14-1 Informations générales relatives aux gérants et membres du conseil de surveillance

A ce jour, les gérants et membres du conseil de surveillance de la Foncière sont les suivants :

<i>Noms et dénomination</i>	<i>Adresse professionnelle</i>
Gérants :	
RAULIN Patrice Représentant de la SARL FG2H, elle-même gérante de La Foncière	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
FORGUES Philippe Représentant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la Foncière	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire
Conseil de surveillance :	
JAMET Pierre Président conseil de surveillance	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
De KORSAK Bernard	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
PASCAL Frédéric	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association MAL représentée par CAPLAIN Yves	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Doubs représentée par CHAVELET Pierre-Marie	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Rhône représentée par PERRIN Christophe	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Loire Atlantique représentée par BODIN Pierre	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Provence Cote d’Azur représenté par GAMBIEZ Pascal	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Isère représentée par ROBINEAU Philippe	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Ile de France représentée par SEVE André	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
BLANC Serge	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire

Il n'existe entre les personnes listées ci-dessus aucun lien familial.

A la connaissance de la Société :

- aucun membre de la gérance ou du conseil de surveillance n'a fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun membre de la gérance ou du conseil de surveillance, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq derniers exercices ;
- aucun membres de la gérance ou du conseil de surveillance n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe, d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun membre de la gérance ou du conseil de surveillance n'a fait l'objet d'incriminations ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années.

L'expertise et l'expérience en matière de gestion de ces personnes résultent de différentes fonctions salariées et de direction qu'elles ont précédemment exercées sont résumées ci-dessous :

Pierre JAMET Conseiller-maître à la Cour des Comptes, après avoir été jusqu'en mai 2011
Directeur Général des Services du département du Rhône

Bernard de KORSAK Membre permanent du Conseil Général des Ponts et Chaussées
Administrateur de l'Etablissement Public de l'Aménagement (EPAD)
Président PACT'ARIM de l'Essonne
Vice-Président d'EURO-MEDITERRANEE
Administrateur de PAX PROGRES PALLAS

Frédéric PASCAL Président des SICAV : CHOIX SOLIDAIRE et EPARGNE ETHIQUE
ACTIONS
Membre du Conseil Economique et Social

Yves CAPLAIN Administrateur d'Habitat et Humanisme Ile de de France
Association Mouvement
d'aide au logement (MAL) Président du Mouvement d'aide au logement (MAL)
Président d'Habitat et Humanisme Doubs
Secrétaire de l'Association l'Entreprise une Bonne Nouvelle
Gérant du Groupement Foncier Agricole de Labirade-Chinotte

Pierre CHAVELET Directeur Général de BATIFRANC (SA)
Association H&H Doubs Président de l'Association H&H Doubs

Christophe PERRIN Président de l'Association Habitat et Humanisme Rhône
Association H&H Président Association ATMP
Rhône Président Association Régie Nouvelle H&H
Gérant SCI Rhône tutelle
Administrateur Caisse d'Epargne Rhône-Alpes
Administrateur ADAPEI du Rhône

Pierre BODIN Administrateur d'H&H Loire Atlantique,
Association H&H Administrateur du Bureau départemental 44 de ST-VINCENT DE PAUL
Loire Atlantique Représentant Permanent d'HH Loire Atlantique, Membre du conseil de
surveillance de HH Développement (SCA)

Pascal GAMBIEZ Président de l'Association Habitat et Humanisme Provence Côte d'Azur
Association H&H
Provence Côte d'azur

Philippe ROBINEAU Membre de l'Association Habitat et Humanisme Isère
Association H&H Isère

André SEVE Président de l'Association H&H Ile France
Association H&H
Ile de France

Serge BLANC Gérant de la SCI AAAZ, Membre du conseil de surveillance de SCPI

Autres mandats exercés ou ayant été exercés par les membres de la gérance et du conseil de surveillance :

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
RAULIN Patrice	<p>Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Présidente de la SAS H&H Développement Immobilier</p> <p>Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme et de la SCA HH Développement</p> <p>Administrateur de la RATP</p> <p>Membre de la Commission des marchés du groupe APRR/AREA</p> <p>Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au conseil d'administration du Mouvement d'Aide au Logement (MAL), association Loi 1901</p> <p>Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au Conseil d'administration de COALLIA, association Loi 1901, jusqu'au 31 mars 2017</p> <p>Vice-Président de la FEDERATION HABITAT ET HUMANISME, association</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Administrateur de l'association HH GESTION</p> <p>Représentant permanent d'HH Développement au sein du Conseil d'Administration d'HH Investment Belgium, jusqu'au 7 décembre 2017</p>	<p>Président de la Société Française du Tunnel Routier du Fréjus (SFTRF),</p> <p>Président du conseil d'administration de l'Ecole Nationale des TPE (ENTPE),</p> <p>Président de la société Tunnel Euralpin Lyon Turin (TELT) et Vice-Président, puis Président du conseil de surveillance de la société Aéroports de Lyon</p>
FORGUES Philippe	<p>Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme et de la SCA HH Développement</p> <p>Président d'HH Services, association Loi 1901</p> <p>Administrateur délégué de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Administrateur d'HH Gestion, association Loi 1901</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au sein de LPA, association Loi 1901</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au sein d'EHD, SCIC</p> <p>Administrateur d'In Extenso National</p> <p>Représentant permanent d'HH Développement, Administrateur d'HH Investment Belgium</p>	
JAMET Pierre	<p>Président du conseil de surveillance de la SCA HH Développement</p> <p>Directeur Général des Services du Département du Rhône jusqu'au 30 mai 2011</p> <p>Administrateur de l'OPAC du Rhône jusqu'au 29 mars 2015</p> <p>Président de section à la Cour Nationale du Droit d'Asile</p> <p>Conseiller Maître à la Cour des Comptes depuis le 1er juin 2011</p> <p>Président d'une formation de jugement à la Cour nationale du droit d'asile</p> <p>Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018</p>	<p>Directeur Général des Services du Département du Rhône</p> <p>Administrateur de l'OPAC du Rhône</p>

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
De KORSAK Bernard	Membre du Conseil de Surveillance de HH Développement (SCA)	Membre permanent du Conseil Général des Ponts et Chaussées Administrateur de l'Etablissement Public de l'Aménagement (EPAD) Président PACT'ARIM de l'Essonne Vice-Président d'EURO-MEDITERRANEE Administrateur de PAX PROGRES PALLAS
PASCAL Frédéric	Président des SICAV : EPARGNE ETHIQUE ACTIONS Membre du conseil de surveillance de HHD	
CAPLAIN Yves Association MAL	Président du MAL, association Loi 1901 Administrateur de L'Entreprise une Bonne Nouvelle, association Loi 1901 Gérant de la SARL SOGEMAL Représentant le MAL au Bureau et au CA de Habitat et Humanisme Ile-de-France, association Loi 1901 Gérant du Groupement Foncier Agricole de Labirade-Chinotte Gérant du Groupement Forestier DUCA Co-Gérant de la SCI de La Brie Administrateur d'OGEC de l'Institut de La Tour	Directeur général de la société Auxiliaire de Transactions Immobilières SAS
CHAVELET Pierre-Marie Association H&H Doubs	Président de HH DOUBS, association Loi 1901, jusqu'au 20 mars 2018 Directeur Général de BATIFRANC Représentant permanent de BATIFRANC, Administrateur de TANDEM (SAEML) Représentant permanent de BATIFRANC, Censeur de SEMPAT Bourgogne Sud (SAEML) Représentant permanent de BATIFRANC, Administrateur de SEMPAT 58 (SAEML) Représentant permanent de BATIFRANC, Administrateur de NIDEV (SA) Représentant permanent de BATIFRANC, Censeur de HARFLEUR 2000 (SA) Président de HH Doubs, association Loi 1901 Représentant permanent de HH Doubs au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement	
PERRIN Christophe	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Administrateur d'ATMP, association Loi 1901 Représentant permanent de HH Rhône au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement Administrateur de Péniche Accueil, association Loi 1901 à Lyon Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Ass Loi 1901 à Lyon Administrateur de l'Agence Locative Solidaire du Rhône, association Loi 1901 Administrateur du Grand Lyon Habitat, office HLM Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM Administrateur de la CAF du Rhône Représentant HHR, administrateur de RIVHAJ, association loi 1901 à Vienne Représentant de HHR, administrateur de l'ACAL, association Loi 1901 à Lyon Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340)	Vice-Président de l'Association de Gestion des Lazaristes

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
BODIN Pierre Association H&H Loire Atlantique	Administrateur d'HH Loire Atlantique Administrateur du Bureau départemental 44 de ST VINCENT DE PAUL Représentant Permanent d'HH Loire Atlantique, Membre du conseil de surveillance de HHD (SCA)	
GAMBIEZ Pascal Association H&H Provence Côte d'Azur (à/c de 2018)	Président de HH Provence, association Loi 1901 Représentant permanent de HH Provence au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement	
ROBINEAU Philippe Association H&H Isère	Membre du conseil de surveillance de HHD (en tant que RP d'H&H Isère)	
SEVE André Association H&H IDF	Membre du conseil de surveillance de HHD (en tant que RP d'H&H Ile de France)	
BLANC Serge	Gérant de SCI AAAZ Membre du conseil de surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, CRISTAL RENTE, LAFFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1 Membre du conseil de surveillance de HHD	Membre du conseil de surveillance des SCPI : VALEUR PIERRE UNION, ELYSEES RESIDENCE 4, IMMO HABITAT, PIERRE ECUREUIL HABITAT, NATIO HABITATION 3, UNIDOMO, CREDIT MUTUEL HABITAT, AGF PIERRE LOCATIF, DISTRIPIERRE 1, HABITAPIERRE, GENEHABITAT

14-2 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

Les représentants, personnes physiques, de la gouvernance de la Foncière peuvent également être présents dans la gouvernance des autres structures composant le Mouvement Habitat et Humanisme. Des flux financiers réguliers existent entre les différentes structures du Mouvement qui concourent à la même stratégie et aux mêmes objectifs. Les procédures de contrôle interne, dont s'est dotée la Foncière, sont de nature à identifier et traiter les situations de conflit d'intérêts.

A la connaissance de la Société et de la gérance, aucun dirigeant, ni membre du conseil de surveillance, ne détient de participation chez l'un des principaux clients ou fournisseurs de la Société.

Annuellement, les membres du conseil de surveillance et les gérants déclarent, à la Direction juridique de la société, la liste des mandats sociaux qu'ils peuvent exercer dans d'autres sociétés ou entités, membres du Mouvement H&H ou pas. Cette procédure permet d'identifier, avant leur autorisation par le conseil de surveillance, les conventions ou transactions intervenant entre la Foncière et d'autres entités ayant des mandataires sociaux communs et de prendre les mesures de sauvegarde appropriées, notamment la qualification de ces transactions en convention règlementée soumise à l'approbation de l'Assemblée annuelle des actionnaires.

15- Rémunération et avantages

15-1 Montant des rémunérations versées

Les gérants comme les membres du conseil de surveillance exercent leurs fonctions à titre purement bénévole. Ils ne perçoivent ni salaires, ni indemnités, ni avantages particuliers d'aucune sorte.

15-2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

16- Fonctionnement des organes d'administration et de direction

16-1- Expiration des mandats des gérants et membres du conseil de surveillance

<i>Noms et dénomination</i>	<i>Date du 1^{er} mandat</i>	<i>Date de fin de mandat</i>
RAULIN Patrice	12/09/2012	Mandat indéterminé
FORGUES Philippe	12/05/2016	Mandat indéterminé
JAMET Pierre	05/06/2012	Mandat renouvelé en AG du 06/06/2018 statuant sur les comptes du 31/12/2023
De KORSACK Bernard	19/06/2008	AG statuant sur les comptes du 31/12/2017 Mandat non renouvelé en AG en date du 06/06/2018
PASCAL Frédéric	05/06/2012	AG statuant sur les comptes du 31/12/2017 Mandat non renouvelé en AG en date du 06/06/2018
Association Mal, représentée par CAPLAIN Yves	27/06/2002	AG statuant sur les comptes du 31/12/2019 Mandat renouvelé à AG statuant sur les comptes 2013
Association HH Doubs représentée par CHAVELET Pierre-Marie	05/06/2012	AG statuant sur les comptes du 31/12/2017 Mandat non renouvelé en AG en date du 06/06/2018
Association HH Loire Atlantique représentée par BODIN Pierre	03/06/2010	AG statuant sur les comptes du 31/12/2019
Association HH Provence Cote d'Azur représentée par CORMERAIS Alain	05/06/2012	AG statuant sur les comptes du 31/12/2017 Mandat non renouvelé en AG en date du 06/06/2018
Association HH Isère représentée par ROBINEAU Philippe	05/06/2012	AG statuant sur les comptes du 31/12/2017 Mandat non renouvelé en AG en date du 06/06/2018
Association Ile de France représentée par SEVE André	05/06/2012	AG statuant sur les comptes du 31/12/2018
BLANC Serge	05/06/2012	AG statuant sur les comptes du 31/12/2018 Mandat renouvelé à AG statuant sur les comptes 2012

16-2 Contrats de service entre les membres du conseil de surveillance ou de la gérance et la Foncière ou l'une de ses filiales

Il n'existe pas de contrats de service liant les membres du conseil de surveillance ou de la gérance avec la Foncière ou l'une de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages selon les termes d'un tel contrat.

Au-delà de ce périmètre juridique, la Société a de nombreuses relations de natures diverses avec les multiples entités du "Mouvement" ; dans cet ensemble, les dirigeants et mandataires sociaux ont d'autres mandats au sein du Mouvement, suivis avec attention par le service juridique du Mouvement, vigilant à identifier et traiter les situations éventuelles de conflit d'intérêt.

16-3 Informations sur le Comité d'audit et le Comité de rémunération de l'Emetteur

La Foncière n'est pas dotée d'un Comité d'audit ni de Comité de rémunération. En revanche le Mouvement dans son ensemble dispose d'un Comité des Auditeurs et d'un Comité des Risques.

16-4 Gouvernement d'entreprise

16-4-1 Organisation du contrôle interne

Le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne au sein de la Foncière sont basés sur quatre éléments :

I - Les travaux du conseil de surveillance

Le conseil de surveillance de la Foncière se réunit une fois par trimestre pour faire le point de la situation, examiner les projets immobiliers en cours et délibérer sur les orientations à venir. Cette fréquence demeure bien adaptée aux besoins de la Société.

Le Président, le Trésorier et le responsable "Vie Associative" de la Fédération Habitat et Humanisme, le Président d'HH Gestion et le représentant du Comité des Donateurs sont des invités permanents du conseil de surveillance de la Foncière.

Le schéma type de l'ordre du jour comprend les points suivants, outre l'approbation du procès-verbal de la séance précédente :

- communications des gérants et de la directrice,
- examen des comptes de l'année ou du semestre écoulé,
- tableau de bord des indicateurs de suivi d'activité,
- point sur l'activité et sur les principaux projets,
- examen éventuel des modifications touchant les statuts, le règlement intérieur ou le fonctionnement des comités spécialisés,
- approbation des éventuelles conventions réglementées,
- autorisations de cessions de patrimoine,
- questions diverses.

II - Les comités spécialisés de la Foncière

Divers comités spécialisés apportent au conseil de surveillance, aux gérants et à la direction les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour prendre leurs décisions. Un réseau de spécialistes en immobilier et en finance 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.

La réorganisation des services de la Fédération H&H en 2016 a fait évoluer les comités spécialisés afin de les adapter aux nouveaux processus de décision.

Le Comité d'Engagement : constitué de personnes n'exerçant pas de fonctions exécutives au sein du Mouvement, il étudie tous les projets présentés par la Foncière et ceux-ci ne peuvent être mis en œuvre qu'après accord du Comité, à l'exception des petites opérations d'un ou deux logements représentant un montant de travaux inférieur à cinquante mille euros hors taxes (indexé sur l'indice INSEE du coût de la construction du premier trimestre 2017), qui ne feront l'objet que d'une information a posteriori (décision de l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2017).

Il les étudie sous l'angle de leur pertinence au regard des objectifs sociaux du Mouvement, de leurs qualités techniques (programme de travaux) et de leur compatibilité avec les critères financiers de la Foncière.

En 2017, le Comité d'Engagement a validé 97 opérations représentant 365 nouveaux logements pour un investissement global de 50,5 M€.

Il a pu compter, sur l'éclairage d'un Comité d'Opportunité et de Faisabilité composé de représentants des Associations, du service Immobilier et du Secrétariat Général de la Foncière.

La Foncière est, par ailleurs membre, du Comité de Lancement de la Fédération H&H, dont l'objectif est d'examiner la faisabilité et la pérennité du projet social des grosses opérations ou des opérations complexes ou innovantes proposées par les associations du Mouvement, avant de les soumettre le cas échéant au Comité d'Engagement.

Le Comité de Stratégie Financière des Investissements : ce comité a pour objet d'émettre des recommandations sur les sujets de stratégie financière du Mouvement Habitat et Humanisme et, en particulier, sur les critères financiers d'investissements des opérations immobilières de la Foncière. La création de ce Comité a été décidée par le conseil d'administration de la Fédération H&H du 15 octobre 2016. Ce Comité a vocation à instruire, entre autres, les dossiers suivants :

- détermination des paramètres et critères financiers applicables au choix des investissements immobiliers FHH ;
- détermination du prix d'émission de l'action FHH et du montant de l'augmentation de capital annuelle ;
- détermination des méthodes d'évaluation (patrimoine et action Foncière) ;
- réflexions prospectives sur nos modèles de financement en fonction des évolutions légales et réglementaires.

Piloté par le Secrétariat Général sous l'autorité de l'Administrateur Délégué, ce Comité a vocation à se réunir 2 fois par an. Il remplace le Comité de Gestion et le Comité de Liaison de la Foncière. Le Comité de Stratégie Financière émet des recommandations au conseil d'administration de la Fédération et à la gérance de la Foncière. Ce Comité réunit des représentants des Associations HH, de la Fédération, de la Foncière et des personnes qualifiées.

III – Evaluation des risques

Par son type d'activité (construction et réhabilitation de logements sociaux), la Société Foncière d'Habitat et Humanisme est exposée à des risques professionnels couverts par des assurances, conformément aux usages de la profession. Pour faire face au développement de chantiers importants dispersés sur tout le territoire, la Société recourt fréquemment à des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Le recours à l'achat de logements en Vente en Etat Futur d'Achèvement, qui est l'un des axes stratégiques de développement de la Société, permet également de limiter les risques opérationnels inhérents à l'activité immobilière de Maître d'Ouvrage.

Il n'existe ni risques douaniers, ni risques de change, toutes les opérations étant réalisées sur le territoire national. Au plan financier, la Société s'assure de mobiliser des financements à long terme avant d'engager de nouvelles opérations. Le délai de recouvrement des emprunts et des subventions constitue le principal problème auquel doit faire face la Foncière, malgré les bons résultats déjà obtenus depuis plusieurs années en termes de recouvrement des subventions et des prêts exigibles.

Comme les années précédentes, une attention toute particulière a été portée aux placements de trésorerie de la Foncière, en lien avec le Trésorier de la Fédération : les arbitrages réalisés sur l'année 2017 ont été réalisés dans un contexte de taux bas persistant.

La principale contrainte résulte toujours de la dépendance étroite existant à l'égard des pouvoirs publics. Ce sont eux, en effet, qui fixent les plafonds de loyers, définissent les programmes prioritaires et déterminent le niveau de revenu maximum des futurs locataires.

La baisse des subventions publiques est, à ce jour, un risque auquel doit faire face la Foncière, qui prévoit ainsi d'affecter un taux de fonds propres plus important dans les opérations des années à venir : le plan de production 2017-2020 prévoit une moyenne de 44,4% de fonds propres investis dans les opérations, à comparer à une moyenne de l'ordre de 38% pour les années précédentes.

Comme tout propriétaire immobilier, la Société doit se montrer attentive à la bonne gestion de son parc locatif, et en particulier sur les questions de vacances et d'impayés. Elle doit s'assurer de la bonne application des mandats de gestion afin de contrôler que les gestionnaires remplissent bien leurs obligations contractuelles.

Le vieillissement du parc immobilier de la Société allant croissant, le montant des dépenses de maintenance des logements pèse chaque année davantage dans le compte d'exploitation : en 2017, 4,6 M€ de travaux ont été engagés contre 3,9 M€ en 2016.

En ce qui concerne les maisons-relais et autres hébergements collectifs, nous devons nous assurer que les organismes gestionnaires ont les compétences techniques et les structures financières adaptées au bon exercice de leur mission. La création d'HH Gestion contribue progressivement à l'amélioration du suivi des gestionnaires du Mouvement et à la diffusion des bonnes pratiques en termes de Gestion Locative Adaptée.

Même si l'actionnariat fait toujours preuve d'une grande stabilité, votre conseil demeure attentif à ce que les personnes désirant céder leurs titres puissent le faire dans un délai raisonnable.

La surveillance des différents risques de la Société fait l'objet d'une attention constante de la part de la gérance. Le Mouvement s'est doté, depuis 2014, d'un Comité des Risques et, dans ce cadre, la Foncière a initié, début 2016, une démarche d'identification des risques sur les questions immobilières, qui a pour objectif d'aboutir sur une cartographie et un pilotage par les risques de l'activité.

IV – Le contrôle interne

Dans la continuité des procédures mises en place, les sujets de suivi d'activité ont fait l'objet d'une attention particulière. Les tableaux de bord des indicateurs d'activité et de gestion sont ainsi produits régulièrement et présentés en conseil de surveillance, afin de répondre aux enjeux de pilotage de la Société.

La gérance et le conseil de surveillance attachent au bon fonctionnement du contrôle interne une importance primordiale : ils veillent en permanence à l'amélioration des procédures, au respect des réglementations et à l'efficacité accrue des outils de travail dont dispose votre Société.

16-4-2 Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Non applicable pour le contrôle interne à la Foncière H&H..

17- Salariés

17-1 Nombre de salariés

Au 31 décembre 2017, la Foncière employait 25 salariés.

La masse salariale de la Foncière est en diminution par rapport à celle de l'année 2016 (-5,4%), pour un effectif moyen pondéré en baisse de 2 personnes.

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.

17-2 Participations et stock-options

Aucun des membres des organes d'administration et de direction ne détient de participation dans le capital de la Foncière, à l'exception des actions de garantie.

17-3 Accord prévoyant une participation des salariés dans le capital

Aucun accord n'existe à ce jour.

18- Principaux actionnaires

18-1 Actionnariat

Au 9 juillet 2018 après réalisation des opérations d'apports et d'augmentation de capital réservées à la Fédération Habitat et Humanisme décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2018, la Foncière avait un capital de 139 249 176 €, se décomposant en 1 513 578 actions de 92 €, disposant d'un droit de vote et détenues par 7 714 actionnaires.

	Au 31/12/2016		Au 31/12/2017		Au 26/06/2018	
	N/actions	%	N/actions	%	N/actions	%
Personnes morales						
HH Développement	66 376	5,25%	71 522	4,99%	77 040	5,09%
Fédération	1 159	0,09%	14 252	0,99%	26 924	1,78%
Associations HH	46 614	3,68%	53 807	3,75%	57 022	3,77%
S/total Mvt H&H	114 149	9,02%	139 581	9,74%	160 986	10,64%
Congrégations	23 230	1,84%	21 533	1,50%	25 041	1,65%
Fonds Gest. d'Epargne salariale	362 861	28,68%	411 447	28,70%	450 919	29,79%
Institutionnels	26 158	2,07%	22 060	1,54%	21 911	1,45%
Autres associations, entreprises...	25 400	2,01%	26 760	1,87%	26 429	1,75%
S/total Personnes morales	551 798	43,62%	621 381	43,35%	685 286	45,28%
Personnes physiques	713 194	56,38%	812 164	56,65%	828 292	54,72%
TOTAL ACTIONNAIRES	1 264 992	100,00%	1 433 545	100,00%	1 513 578	100,00%
<u>S/total Fonds Gest d'Epargne Salariale €</u>	362 861		411 447		450 919	
<i>Mouvement H&H</i>	114 149	9,02%	139 581	9,74%	160 986	10,64%
<i>Congrégations</i>	23 230	1,84%	21 533	1,50%	25 041	1,65%
<u>S/total Mvt H&H + Congrégations</u>	137 379	10,86%	161 114	11,24%	186 027	12,29%

Note : Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote du fait de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

HHD est une société en commandite par actions, créée en mai 2002, afin de faire bénéficier les souscripteurs des augmentations de capital des avantages fiscaux de la loi Madelin, ce qui n'était pas directement possible en cas de souscription directe au capital de la Foncière.

La Foncière ayant reçu le label d'épargne solidaire en 2005, les souscriptions directes auprès de la Société ont pu bénéficier des avantages de la loi Madelin. Cet agrément a été successivement renouvelé par décision du Préfet du Rhône, pour une période de 5 ans, les 21 décembre 2007 et 28 novembre 2012.

La Fédération Habitat et Humanisme est l'organisme qui regroupe les Associations locales du Mouvement. Le lien entre les Associations et la Fédération réside dans l'adhésion écrite à la charte et aux statuts du Mouvement.

Trois actionnaires possèdent individuellement plus de 5% du capital : il s'agit du fonds FCPR Natixis Solidaire qui détient 7,89% du capital, du fonds FCP Finance et Solidarité qui détient 5,14%, et HHD, qui détient 5,09% du capital. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

L'année 2017 est marquée par une stabilisation de la participation de l'épargne salariale, 28,70% contre 28,68% en 2016, et par une participation stable des personnes physiques (56,65% contre 56,38% en 2016).

Au 31 décembre 2017, le Mouvement contrôle au total 9,74% du capital de la Foncière contre 9,02% en 2016. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement de manière historique depuis sa création, on arrive, globalement, au chiffre de 11,24% contre 10,86% en 2016. Ce soutien constaté des congrégations n'est toutefois pas formalisé par un engagement écrit.

Les Fonds Communs de Placement détiennent 28,70% des actions au 31 décembre 2017, contre 28,68% au 31 décembre 2016.

La stratégie actionnariale du Mouvement est de maintenir autant que possible une participation supérieure à 50% dans le capital de la Foncière pour les personnes physiques. Dans le cadre de cette stratégie, en fonction des résultats de l'augmentation de capital en numéraire en 2018, et afin de ne pas compromettre la réussite de l'opération (atteinte du seuil de 75%), la cession des BSA 2019 par la Fédération, après agrément de la gérance de la Foncière, pourrait permettre d'atteindre cet objectif.

18-2 Droits de vote

Les actionnaires majoritaires de la Foncière ne détiennent pas de droit de vote différents des autres actionnaires.

Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote du fait de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

18-3 Contrôle de la détention du capital

Au 9 juillet 2018, le Mouvement contrôle au total 10,64% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement depuis sa création, on arrive globalement au chiffre de 12,29%.

Le détail des "familles" d'actionnaires figure dans le chapitre 18-1 Actionnariat.

Le taux de détention du capital par le Mouvement en qualité d'associé commanditaire est relativement faible.

En revanche, la Foncière étant une société en commandite par actions, l'associé commandité, la SARL FG2H, contrôlée par la Fédération, dispose d'un droit de veto pour toutes décisions des associés, puisque toutes les décisions d'assemblées générales doivent être approuvées à la fois par l'assemblée générale des commanditaires et par l'associé unique commandité, et détient seul le pouvoir de désigner et révoquer la gérance.

En revanche, la Foncière étant une société en commandite par actions, l'associé commandité, la SARL FG2H, contrôlée par la Fédération, dispose d'un droit de veto pour toutes décisions des associés, puisque toutes les décisions d'assemblées générales doivent être approuvées à la fois par l'assemblée générale des commanditaires et par l'associé unique commandité, et détient seul le pouvoir de désigner et révoquer la gérance.

Jusqu'à ce jour, aucun conflit entre l'assemblée générale des associés commanditaires et l'associé commandité n'a été observé ; l'assemblée des associés commanditaires n'a jamais exprimé de contestation sur l'identité et l'action de la gérance ; il existe un Comité d'Engagement pouvant donner un avis défavorable à la réalisation d'opérations immobilières et dont les recommandations ont toujours été suivies par la gérance ; la désignation des membres du Comité d'Engagement s'est toujours faite de manière consensuelle par le conseil de surveillance avec l'agrément de la gérance (cf. article 4-1 des statuts et paragraphe 21).

Par ailleurs, le conseil de surveillance examine régulièrement l'état d'avancement des dossiers immobiliers instruits par la gérance et la situation financière, ainsi que les projections d'activité ; la gérance, qui participe à toutes ces réunions, est informée des observations du conseil de surveillance, qu'elle prend en compte dans ses décisions.

18-4 Accord pouvant entraîner un changement du contrôle

Il n'y a pas de pactes d'actionnaires.

19- Opérations avec des apparentés

La Foncière ne traite, d'une façon générale, aucun volume d'affaires avec des sociétés apparentées. Les logements qu'elle construit et réhabilite sont réalisés par des sociétés du bâtiment et des architectes extérieurs. La Société s'interdit, dans le cadre de sa déontologie, de louer les logements lui appartenant à ses salariés ou à ses bénévoles ou à leurs proches, sans passer par les commissions d'attribution existantes.

La Foncière, ayant le statut d'entreprise solidaire depuis 2005, renouvelé successivement pour une durée de 5 ans en 2007 et en 2012, peut faire bénéficier ses actionnaires des avantages fiscaux de la loi Madelin. La Fédération, association qui impulse et coordonne les activités du Mouvement, effectue régulièrement des apports d'actifs au bénéfice de la Foncière. Ces opérations d'apports sont soumises au contrôle d'un commissaire aux apports et décidées par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Foncière.

Des conventions particulières peuvent être passées avec ces entités pour la mise en commun de locaux ou de services partagés. Toutes ces conventions sont analysées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui figure au paragraphe 20-4-1.

Les opérations règlementées conclues avec les sociétés apparentées et les parties liées sont décrites dans le rapport spécial du commissaire aux comptes présenté au paragraphe 20.4.1 ci-après.

Concernant la convention règlementée conclue avec le foyer Notre Dame des Sans Abris et relative à l'acquisition de 2 immeubles à Lyon, qui est relatée dans ce rapport spécial comme une convention non autorisée préalablement, il convient de préciser que cette opération a été approuvée par le conseil de surveillance de la Foncière en date du 8 juin 2017.

La Foncière confie, par ailleurs, la gestion locative de ses logements à des AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale, partenaires du Mouvement Habitat et Humanisme. La Fédération siège au Conseil d'Administration des AIVS du Mouvement.

Il convient par ailleurs d'apporter les précisions suivantes concernant la convention-cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée consentie à certaines Associations H&H qui a été mise en place à la fin de l'année 2014 :

- 1) Cette convention a pour objet de décrire le cadre juridique et le schéma dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage déléguée consentie aux associations.
- 2) Concernant la rémunération de la maîtrise d'ouvrage déléguée pour les opérations de production et de grosse réhabilitation, le mandataire perçoit une rémunération totale variant de 0,5% à 2% du coût total prévisionnel HT de l'opération validé par la Foncière. Le règlement de cette rémunération intervient, sur présentation de justificatifs, par acomptes périodiques, en fonction des différentes missions réalisées.
- 3) Concernant la rémunération des opérations relevant du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP), le mandataire perçoit une rémunération égale à 5% du montant HT du programme annuel du PSP.

Le règlement de cette rémunération interviendra par acomptes périodiques dont les dates et pourcentages sont définis dans le document comportant l'enveloppe financière prévisionnelle.

20- Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Émetteur

20-1 Informations financières historiques vérifiées pour l'exercice clos le 31 décembre 2017

Comptes annuels 2017

In Extenso

Bilan Actif

Bilan Actif	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif Immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	130 534	129 283	1 252	2 725
Fonds commercial	4 042 385	763 695	3 278 690	3 383 135
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	58 336 816		58 336 816	51 720 957
Constructions	262 973 477	64 079 909	198 893 568	178 096 267
Installations tech., matériels et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	308 145	240 195	67 951	34 739
Immobilisations en cours	60 113 375	38 558	60 074 817	51 022 429
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	917 790	217 442	700 348	732 255
Créances rattachées à des participations	1 179 080		1 179 080	1 187 642
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	582 759		582 759	250 144
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL (I)	388 607 601	65 471 714	323 135 887	286 450 898
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	3 479 813	1 518 359	1 961 454	1 869 798
Autres	32 018 304	143 030	31 875 274	30 176 836
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres Titres	1 508 556	4 300	1 504 257	
Instruments de Trésorerie				
Disponibilités	34 770 837		34 770 837	41 476 310
Charges constatées d'avance	91 767		91 767	195 447
TOTAL (II)	71 869 278	1 665 688	70 203 590	73 718 390
Frais d'émission d'emprunts à étaler (III)				
Primes de remboursement des obligations (IV)				
Écarts de conversion actif (V)				
TOTAL GENERAL ACTIF (I à V)	460 476 879	67 137 402	393 339 477	360 169 289

Bilan Passif

Bilan Passif	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
	Net	Net
Capitaux Propres		
Capital social ou individuel dont versé : 131 886 140	131 886 140	116 379 264
Prime d'émission, de fusion, d'apport	65 503 950	56 418 991
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves :		
- Réserve légale	128 945	116 922
- Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
- Réserves réglementées		
- Autres réserves	2 398 174	2 169 742
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	142 462	240 455
Subventions d'investissement	104 100 790	100 741 329
Provisions réglementées		
TOTAL (I)	304 189 099	276 095 341
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL (I bis)		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	1 551 142	1 507 113
Provisions pour charges	36 520	51 462
TOTAL (II)	1 587 662	1 558 575
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres Emprunts obligataires	3 524 930	5 025 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	62 055 582	57 325 986
Emprunts et dettes financières diverses	15 032 872	15 569 305
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 783 249	4 029 416
Dettes fiscales et sociales	1 000 899	471 465
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	165 185	94 220
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
TOTAL (III)	87 562 716	82 515 372
Ecart de conversion passif (IV)		
TOTAL GENERAL PASSIF (I à IV)	393 339 477	360 169 289

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Au 31/12/2017			Au 31/12/2016
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services	13 955 361		13 955 361	12 620 911
Chiffre d'affaires net	13 955 361		13 955 361	12 620 911
Production : - Stockée				
- Immobilisée			1 294 973	940 052
Subventions d'exploitation reçues			5 000	31 553
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			85 166	701 228
Autres produits			89 443	175 387
TOTAL I			15 429 943	14 469 132
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			7 017 324	5 669 482
Impôts, taxes et versements assimilés			1 409 590	1 321 082
Salaires et traitements			1 081 817	1 140 870
Charges sociales			534 492	567 331
Dotations aux : - Amortissements sur immobilisations			7 741 447	6 880 122
- Dépréciations sur immobilisations			510 978	189 180
- Dépréciations sur actif circulant			207 385	345 486
- Provisions pour risques et charges			44 029	425 835
Autres charges			130 963	996 384
TOTAL II			18 678 025	17 535 772
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			(3 248 083)	(3 066 640)
Bénéfice attribué ou perte transférée				
III				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
IV				
Produit financiers				
Produits financiers de participation (3)			3 192	32 715
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé (3)			4 910	4 129
Autres intérêts et produits assimilés (3)			24 094	68 650
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				335 477
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			180 410	248 458
TOTAL V			212 606	689 429
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			19 437	
Intérêts et charges assimilées (4)			718 903	743 547
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements				
TOTAL VI			738 340	743 547
RESULTAT FINANCIER (V - VI)			(525 733)	(54 118)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)			(3 773 816)	(3 120 758)

Compte de résultat (Suite)

COMPTE DE RESULTAT (SUITE)	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	144 383	
Sur opérations en capital	4 002 486	3 858 030
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
TOTAL VII	4 146 869	3 858 030
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		185 970
Sur opérations en capital	220 831	295 049
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions	9 760	15 798
TOTAL VIII	230 590	496 817
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	3 916 278	3 361 213
Participations des salariés IX		
Impôts sur les bénéfices X		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	19 789 417	19 016 591
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	19 646 955	18 776 136
BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	142 462	240 455
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs	88 385	
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées	3 192	6 715
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	24 930	25 000

Règles et méthodes comptables

Principes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG) (Règlement ANC 2016-07).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, 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.

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Provision pour risques

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être quantifié de manière raisonnable. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'estimation de risque au cas par cas.

A l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2017, les provisions pour risques s'élèvent à 1 551 K€ et concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état dont le coût de réparation restera à la charge de la Foncière Habitat Humanisme.

Provision pour gros entretien

Rappel : La société Foncière Habitat Humanisme ne comptabilise pas de provision pour gros entretien, sauf cas exceptionnel où des travaux d'entretien seraient anticipés sur un immeuble.

Au 31/12/2017, aucune provision pour gros entretien n'a été constatée.

Emprunts

Emprunts obligataires

Le solde concerne, au 31/12/2017, deux emprunts souscrits en 2005 et 2006 auprès de H.H.Développement pour un montant global de 3 500 000€ remboursables in fine en 2030 et 2031.

Au cours de l'exercice, un emprunt s'élevant à 1 500 000 € souscrit en 2005 et remboursable in fine en 2030 a été remboursé de manière anticipée.

Les intérêts courus au 31/12/2017, calculés au taux de 0.5%, s'élèvent à 24 930€. Ils sont payables à compter du 1er janvier 2018.

Le total des intérêts à acquitter au cours des exercices futurs s'élève à 350 070€.

Engagements de départ à la retraite

Les engagements relatifs aux indemnités de retraite sont évalués à leur valeur actuelle probable des droits acquis, en tenant compte des dispositions légales et de la convention collective, en fonction des hypothèses actuarielles suivantes :

- condition de départ : départ à l'initiative du salarié
- taux de charges sociales : 50%
- date de départ : 65 ans
- taux d'augmentation des salaires : 2%
- taux d'actualisation : 1.49%
- taux de turn over : faible.

L'engagement est comptabilisé pour 36 K€ au 31 décembre 2017.

Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE)

Le crédit d'impôt compétitivité emploi correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile 2 017 a été constaté au compte 444 - Etat - impôt sur les bénéfices pour un montant de 39 957 €. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 - Charges de personnel - CICE.

Au cours de l'exercice, l'entreprise a utilisé le produit CICE pour financer son activité et ses investissements.

Informations requises par l'article R.123-198 - 9° du code de commerce

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 32 K€ hors taxe.

Parmi cette somme, 25 K€ correspondent à des prestations entrant dans les diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes.

Participation, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence. Les plus values éventuelles sont constatées selon la méthode CUMP.

Participation dans la SCI Cours de Voraces

La société Foncière Habitat et Humanisme détient une participation majoritaire de 52% dans la SCI Cour des Voraces.

Au 31 décembre 2017, les titres (799,90 €) demeurent provisionnés à 100%. Une récente évaluation de l'immeuble fait apparaître une valeur notablement supérieure à la valeur comptable. La survaleur qui en découle couvrant les pertes antérieures, aucune provision n'est constatée sur la créance rattachée à cette participation (727K€).

Participation dans la SCI Burais Béthanie

La participation dans la SCI Burais Béthanie, détenue à 98,86% par la Foncière H.H., est dépréciée de la quote-part du montant des pertes cumulées de cette SCI.

Au 31/12/2017, la provision sur les titres Burais Béthanie s'élève à 187 366 € (172 229 € au 31/12/2016).

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, composées de logiciels et de baux d'immeubles, sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables.

La valeur brute de ce poste est constituée essentiellement par les baux d'immeubles dont les principaux sont : rue Daubenton à Paris pour un montant de 457 347 €, Grasse pour 914 694 €, Cavennes pour 228 674€, Tours pour 423 078 € et St Cloud pour 1 409 868 €. Ces derniers sont amortis sur la durée des baux, soit respectivement 70 ans, 50 ans, 47 ans, 21 ans et 40 ans.

Immobilisations corporelles

Terrains

Les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou, s'ils sont inclus dans le coût d'achat du bien immobilier, ils sont évalués entre 20% et 35% du prix de revient de l'immobilisation selon la zone géographique (classement selon décret du 29 avril 2009 du ministère du logement).

Les terrains ne sont portés dans ce poste que lorsque l'immobilisation en cours est remontée en construction terminée, prête à être amortie.

Amortissements

Ils sont calculés, en fonction de la durée d'utilisation prévue.

- Terrains	non amortis.
- Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui (1) :	
• Structure	Linéaire 40 ans (50 ans pour les constructions neuves)
• Menuiseries extérieures	Linéaire 25 ans,
• Chauffage	Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel)
• Etanchéité	Linéaire 15 ans,
• Ravalement avec amélioration	Linéaire 15 ans,
• Electricité	Linéaire 25 ans,
• Plomberie/Sanitaire	Linéaire 25 ans,
• Ascenseurs	Linéaire 15 ans.

(1) Date de départ de l'amortissement : sauf exception, amortissement sur la date, au plus tôt, entre date d'achèvement des travaux plus 2 mois, ou début de la location lorsque les travaux sont terminés à cette date.

Les durées d'amortissements des constructions sur sol d'autrui sont limitées à la durée du bail.

Eventuelle dépréciation complémentaire :

2 cas principaux :

- Le cas échéant, si la rentabilité écoulée et prévisionnelle d'une opération s'avère négative, une dépréciation complémentaire est comptabilisée afin que la valeur nette comptable des actifs (baux et constructions) tienne compte des perspectives des projets. A ce titre, l'opération Les Clotasses a fait l'objet d'une dépréciation de 372 K€.

- Par ailleurs, la valeur d'ensemble du patrimoine immobilier, expertisé en 2013 (libre d'occupation, libre de tout conventionnement et d'engagement), est notablement supérieure à la valeur nette comptable des immobilisations figurant à l'actif du bilan. Cette évaluation fait l'objet de mises à jour régulières.

Toutefois, certaines opérations prises isolément peuvent avoir une valeur actuelle d'expertise significativement inférieure à leur valeur nette comptable retraitée des subventions restant à amortir, générant la constatation d'une dépréciation. Une analyse est effectuée au cas par cas, et une dépréciation complémentaire est, le cas échéant, comptabilisée sur la base de la valeur d'expertise pour les immeubles situés dans des zones défavorisées ou pour lesquels des travaux nécessaires, mais n'apportant pas de valeur supplémentaire, sont prévus dans le plan stratégique du patrimoine (PSP).

A ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2017, pour un montant global de 1 462 K€ (contre 1 323 K€ en 2016). L'impact net sur l'exercice 2017 représente un complément de dotation de 139 K€.

Créances

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

Les subventions définitivement acquises mais non encore encaissées sont comptabilisées en créances (subventions à recevoir).

Capitaux propres

Les mouvements du capital social sont indiqués en annexe.

Les variations de l'exercice, hors résultat de l'exercice, concernent :

- des augmentations de capital pour un montant total de 15 506 876 € assortis de primes d'émission de 8 972 750 € et d'une prime d'apport de 111 459 €.

- l'émission de 75 000 bons de souscriptions d'actions (BSA) au prix unitaire de 0.01€, soit 750 €. Ces bons sont à exercer dans l'année 2018.

En 2016, la société Foncière Habitat et Humanisme avait émis 82 000 BSA. Ces bons ont été intégralement exercés en 2017.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement comprennent éventuellement des subventions à recevoir. Les subventions concernant les terrains sont évaluées au prorata de la valeur du terrain portée à l'actif et comprise dans le prix d'achat du bien immobilier. Les subventions sur les terrains sont reprises sur 10 ans.

Les subventions sur les constructions sont reprises en fonction du tableau d'amortissement des structures qu'elles contribuent à financer : 40 ans pour les constructions, éventuellement limitées à la durée du bail si celle-ci est inférieure.

Précision importante :

Le plan comptable prévoit que la reprise de subvention est comptabilisée en produits exceptionnels. S'agissant d'une subvention destinée à compenser la charge d'amortissement de l'exercice, cette reprise pourrait être traitée comme un flux courant de l'exploitation et améliorer d'autant le résultat d'exploitation et le résultat courant.

La quote part de reprise de subvention 2017 s'élève à 3 975 K€.

Faits caractéristiques

- Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser régulièrement son patrimoine immobilier.

L'expert détermine la valeur vénale des immeubles.

Les conclusions ont démontré que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif.

Agrément

- Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion : Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H.H a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi-Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. Parallèlement, le ministère a indiqué que la Foncière d'Habitat Humanisme devait être considérée comme Pouvoir Adjudicateur au sens de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, et en tant que telle, soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés.

- La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de Service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du Logement et de la Nature. Ce statut lui permet d'accorder des avantages fiscaux sur l'ensemble des titres qu'elle émet sans plafonnement.

- La DIRECCTE a renouvelé l'agrément "Entreprise Solidaire" de la Foncière d'Habitat Humanisme pour une durée de 5 ans à compter du 8 aout 2017.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	13	
Agents de maîtrise & techniciens		
Employés	12	
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	25	

Composition du capital Social

POSTES CONCERNES	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1-Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 264 992	92.00000	116 379 264
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	168 553	92.00000	15 506 876
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	1 433 545	92.00000	131 886 140

Engagements financiers

ENGAGEMENTS DONNES :

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Indemnités de départ en retraite	
Emprunts (intérêts restant à courir)	
Crédit-bail : - Mobilier - Immobilier	
Autres engagements	3 046 298
TOTAL	3 046 298

Commentaire

Il s'agit des engagements donnés par la société pour assurer le remboursement des emprunts.
Le montant net restant dû au 31 décembre 2017 sur les emprunts pour lesquels une garantie hypothécaire a été donnée s'élève à 3 046 K€.

La Foncière H.H, propriétaire de participation dans les SCI Burais-Béthanie (au capital de 670 770 €) et Valmy-Tissot (au capital de 222 576 €), s'est engagée à racheter des parts détenues par des souscripteurs à leur prix de souscription.

Il est par ailleurs prévu dans les statuts de la SCI Burais-Béthanie que la Foncière H.H, à titre de convention spécifique, garantit l'intégralité du passif social de cette société. La Foncière H.H prendra à sa charge, en leurs lieu et place, les sommes qui seraient appelées auprès des autres associés.

Au 31 décembre 2017, les capitaux propres de la SCI Burais-Béthanie s'élèvent à 481 K€.

L'actif total se monte à 1 403 K€, constitué principalement de la VNC du bâtiment et du terrain (1 367 K€). Le passif, hors fonds propres, est composé essentiellement des emprunts à long terme pour 877 K€

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Cf commentaire ci-dessous	56 004 651
TOTAL	56 004 651

Commentaire

Il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines.

Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

Le montant restant dû au 31 décembre 2017 des emprunts pour lesquels une garantie a été reçue s'élève à 56 005 K€.

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
SCI Cour des Voraces	1 524 (543 821)	52.47	800		261 950 21 081
SCI Valimy Tissot	222 578 251 465	100.00	222 586 222 586		63 788 (8 084)
SCI Burais Béthanie	670 770 496 619	98.86	663 203 475 837		123 003 (9 418)
PARTICIPATION (10 à 50%)					
AUTRES TITRES					

Etat des immobilisations

Cadre A	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations		
		Réévaluation de l'exercice	Acquisitions créances virements	
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 172 881		39	
TOTAL	4 172 881		39	
Immobilisations corporelles				
Terrains	51 720 957		6 615 859	
Constructions sur sol propre	186 266 759		17 989 716	
Constructions sur sol d'autrui	47 963 553		11 147 605	
Inst. gales., agencts. et aménagt. const.	4 498			
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers	224 403		26 411	
Mat. de transport			34 079	
Mat. de bureau et info., mobilier	33 331			
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	51 051 227		44 377 029	
Avances et acomptes				
TOTAL	337 264 728		80 190 699	
Immobilisations financières				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	2 122 202			
Autres titres immobilisés	250 144		332 615	
Prêts et autres immobilisations financières	23 239			
TOTAL	2 395 584		332 615	
TOTAL GENERAL	343 833 193		80 523 353	
Cadre B	Diminutions		Valeur brute des immo en fin d'exercice	Réévalu. légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
	Virement	Cession		
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			4 172 920	
TOTAL			4 172 920	
Terrains			58 336 816	
Constructions sur sol propre	297 088		203 959 387	
Constructions sur sol d'autrui	101 566		59 009 592	
Inst. gales., agencts. et aménagt. const.			4 498	
Installations techniques, matériel et outillages ind.				
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			250 814	
Mat. de transport	10 079		24 000	
Mat. de bureau et info., mobilier			33 331	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	35 314 881		60 113 375	
Avances et acomptes				
TOTAL	35 723 614		381 731 813	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	25 332		2 096 870	
Autres titres immobilisés			582 759	
Prêts et autres immobilisations financières			23 239	
TOTAL	25 332		2 702 868	
TOTAL GENERAL	35 748 946		388 607 601	

Etat des amortissements

CADRE A - Situations et mouvements de l'exercice				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant au début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles:				
Frais d'établissement et développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	787 020	105 957		892 978
TOTAL	787 020	105 957		892 978
Immobilisations corporelles:				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre	43 268 365	5 630 256	139 011	48 759 610
- Sur sol d'autrui	11 542 500	1 987 199	48 056	13 481 643
Installations générales, agencements et aménagements des constructions	4 498			4 498
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers	202 191	14 652		216 843
Matériel de transport		732		732
Matériel de bureau et informatique, mobilier	20 805	1 815		22 620
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	55 038 359	7 634 654	187 067	62 485 945
TOTAL GENERAL	55 825 379	7 740 611	187 067	63 378 923

CADRE B - Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations			Reprises			Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles:							
Frais d'établissement et dvp.							
Autres postes d'immo. incorporelles							
TOTAL							
Immobilisations corporelles:							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agenc. et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE	

CADRE C				
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions

Cadre Général	Provisions au début de l'exercice	Augmentations: dotations de l'exercice	Diminutions: reprises de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	1 558 575	44 029	14 942	1 587 662
Provisions pour Dépréciations	3 010 919	747 560		3 758 479
TOTAL GENERAL	4 569 494	791 589	14 943	5 346 141

Augmentations	Dotations de l'exercice	Ventilation des dotations		
		Exploitation	Financier	Exceptionnel
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges	44 029	44 029		
Provisions pour Dépréciations	747 560	718 363	19 437	9 760
TOTAL GENERAL	791 589	762 392	19 437	9 760

Diminutions	Reprises de l'exercice	Ventilation des reprises		
		Exploitation	Financier	Exceptionnel
Utilisées au cours de l'exercice				
Provisions Réglementées				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Dépréciations				
Non utilisées au cours de l'exercice				
Provisions Réglementées	14 943	14 943		
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour Dépréciations				
TOTAL GENERAL	14 943	14 943		

Etat des dépréciations

NATURE DES DEPRECIATIONS	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	1 351 978	520 738		1 872 716
Immobilisations titres mis en équivalence				
Immobilisations titres de participations	173 030	15 137		188 167
Immobilisations financières	31 908			31 908
Sur stocks et en cours				
Sur comptes clients	1 310 974	207 385		1 518 359
Autres provisions pour dépréciation	143 030	4 300		147 330
TOTAL GENERAL	3 010 919	747 560		3 758 479
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		728 123		
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>		19 437		
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>				
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>				

Etat des créances

Créances (a)	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	1 179 080		1 179 080
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	23 239		23 239
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 479 813	3 479 813	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	13 386	13 386	
Impôts sur les bénéfices	71 514	71 514	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 967 026	2 967 026	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	26 796 270	26 796 270	
Groupe et associés (2)	422 656	422 656	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	1 747 453	1 492 834	254 619
Charges constatées d'avance	91 767	91 767	
TOTAL	36 792 203	35 335 265	1 456 938
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Etat des dettes

Dettes (b)	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances	
			à plus d'1 an	à plus d'5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	3 524 930	24 930		3 500 000
Emprunts et dettes auprès des étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine	62 055 582	4 508 111	8 090 003	49 457 468
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	14 755 738	1 899 631	4 141 362	8 714 745
Fournisseurs et comptes rattachés	5 783 249	5 783 249		
Personnel et comptes rattachés	123 514	123 514		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	171 636	171 636		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	666 512	666 512		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	39 237	39 237		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	277 134	277 134		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	165 185	165 185		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	87 562 716	13 659 138	12 231 365	61 672 213
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	6 992 987			
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	4 627 930			
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Résultats des cinq derniers exercices

	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013
Capital en fin d'exercice					
Capital social	131 886 140	116 379 264	102 219 176	88 905 212	78 121 432
Nombre d'actions ordinaires	1 433 545	1 264 992	1 111 078	966 361	849 146
Nombre d'actions à dividende prioritaire sans droit de vote					
Nombre maximum d'actions à créer :					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
Opérations et résultat					
Chiffres d'affaires (H.T.)	13 955 361	12 620 911	11 741 181	10 822 973	10 198 462
Résultat av. impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	8 660 555	7 161 398	7 571 419	6 729 774	6 747 412
Impôts sur les bénéfices			60 438	134 749	166 493
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	8 660 555	7 161 398	7 510 980	6 595 025	6 580 919
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	142 462	240 455	229 074	250 535	328 324
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	6	6	7	7	8
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions					
Dividende attribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés	25	27	25	23	19
Montant de la masse salariale	1 081 817	1 140 870	1 007 813	890 522	795 503
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. oeuvres sociales)	534 492	567 331	494 987	437 402	386 540

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	275 854 888
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	240 455
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	276 095 341
Variation du capital	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	276 095 341
Variations du capital	15 508 876
Variations des primes, réserves, report à nouveau	9 084 959
Variations des "provisions" relevant des capitaux propres	
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	3 359 460
Autres variations	
Variations en cours d'exercice	27 951 295
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	304 046 636
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	27 951 295
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	27 951 295

Produits à recevoir
(Article R.123-189 du Code de Commerce)

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	138 528	106 659
Autres créances	33 227	15 457
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	65 202	112 696
TOTAL	236 957	234 812

Détail des produits à recevoir

PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	138 528	106 659
418000 FACTURES A ETABLIR	138 528	106 659
Autres créances	33 227	15 457
409100 FOURNISSEURS DEBITEURS	32 000	
438710 CPAM à recevoir	1 227	
468700 DIVERS PROD. A RECEVOIR		15 457
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	65 202	112 696
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	65 202	112 696
TOTAL	236 957	234 812

Charges à payer
(Article R.123-189 du Code de Commerce)

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	24 930	25 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	305 598	299 288
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 062	126 740
Dettes fiscales et sociales	196 064	136 939
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	82 792	90 000
TOTAL	918 446	677 966

Détail des charges à payer

CHARGES A PAYER INCLUSES DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	24 930	25 000
168830 INT.COUR./AUTR.EMPR.OBLIG	24 930	25 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	305 598	299 288
168840 INT COURUS NON ECHUS	305 598	299 288
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	309 062	126 740
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	309 062	126 740
Dettes fiscales et sociales	196 064	136 939
428200 CONGES A PAYER	81 024	75 091
428201 PROVISION RTT	6 883	3 173
428202 PROVISION FORFAIT JOURS	2 494	1 688
428300 COMPTE EPARGNE TEMPS	6 539	3 979
428600 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER	26 574	
438200 ORG.SOC. CH./CONGES	50 989	47 522
438600 AUTR.CHARG.SOCIAL.A PAYER	20 789	5 488
448600 ETAT AUTRES CH. A PAYER	772	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	82 792	90 000
419100 CLIENTS DEBITEURS	55 000	
419800 AVOIR A ETABLIR	27 792	90 000
TOTAL	918 446	677 966

Produits et charges constatés d'avance

PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation		
Produits financiers		
Produits exceptionnels		
TOTAL		

CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2017	31/12/2016
Charges d'exploitation	91 767	195 447
Charges financières		
Charges exceptionnelles		
TOTAL	91 767	195 447

Détail du résultat exceptionnel

Détail du Résultat Exceptionnel	Charges	Produits
CESSIONS IMMOBILISATIONS	220 831	27 000
SUBVENTIONS INVESTISSEMENT		3 975 488
PROVISIONS	9 760	
DIVERS		144 383
TOTAL	230 591	4 146 869

COMMENTAIRES

20-2 Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de modification significative des valeurs brutes pouvant influencer sur l'actif, le passif et les résultats de la Foncière nécessitant la production d'informations financières pro forma.

20-3 Etats financiers consolidés

Néant.

20-4 Vérification des informations historiques annuelles

20-4-1 *Rapport sur les comptes annuels et rapport spécial du commissaire aux comptes pour l'exercice clos le 31 décembre 2017*





Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Foncière d'Habitat et Humanisme,

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 Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne le point exposé dans les notes « Principes Comptables » et « Engagements de départ à la retraite » de l'annexe qui exposent le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation de la provision relative aux indemnités de départs à la retraite.

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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

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

■ Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

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 documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du code de commerce, pris en application de l'article L. 441-6-1 dudit code, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion.

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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.

Lyon, le 22 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N. Sabran', written in a cursive style.

Nicolas Sabran



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le
31 décembre 2017

**Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions
réglementées**

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société Foncière d'Habitat et Humanisme,

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.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

■ Conventions autorisées et conclues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 226-10 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre conseil de surveillance.

Emprunt obligataire 2005

Un emprunt obligataire a été émis par votre société pour un montant de € 3.500.000, libéré en deux tranches : la première tranche de € 1.500.000, émise le 1^{er} juin 2005, représentant 15.000 obligations, et la seconde tranche de € 2.000.000, émise le 2 novembre 2005, représentant 20.000 obligations. La première tranche de cet emprunt a été remboursée le 27 décembre 2017.



L'intégralité de cet emprunt a été souscrite par HH Développement.

Cet emprunt a une durée de vingt-cinq ans. Le taux d'intérêt des obligations est fixé à 0,5 % l'an. Cet intérêt sera payable en une seule fois le 1^{er} janvier de chaque année.

Après approbation, en date du 7 décembre 2017, des conseils de surveillance de chacune des sociétés HH Développement et Fondation Habitat et Humanisme, les parties ont convenu d'un accord de modifier le contrat d'emprunt obligataire 2005. L'avenant du 11 décembre 2017 rajoute ainsi la possibilité de procéder à un remboursement anticipé de la dette. Le remboursement anticipé d'un montant de €1.500.000 a été décidé le 27 décembre 2017.

La dette financière de votre société envers HH Développement au titre de cet emprunt s'est établie à € 2.017.500 au 31 décembre 2017, intérêts courus compris pour un total de € 17.500. Votre société a enregistré, au titre de l'exercice 2017, une charge financière de € 17.500.

Emprunt obligataire 2006

Un emprunt obligataire a été émis par votre société pour un montant de € 2.900.000, libéré en deux tranches : la première tranche de € 1.500.000, émise le 15 juin 2006, représentant 15.000 obligations, et la seconde tranche de € 1.400.000, émise le 20 novembre 2006, représentant 14.000 obligations. Cette dernière ayant été remboursée de manière anticipée sur l'exercice 2013.

L'intégralité de cet emprunt a été souscrite par HH Développement.

Cet emprunt a une durée de vingt-cinq ans. Le taux d'intérêt des obligations est fixé à 0,5 % l'an. Cet intérêt sera payable en une seule fois le 1^{er} janvier de chaque année.

Après approbation, en date du 7 décembre 2017, des conseils de surveillance de chacune des sociétés HH Développement et Fondation Habitat et Humanisme, les parties ont convenu d'un accord de modifier le contrat d'emprunt obligataire 2005. L'avenant du 11 décembre 2017 rajoute ainsi la possibilité de procéder à un remboursement anticipé de la dette.

La dette financière de votre société envers HH Développement au titre de cet emprunt s'est établie à € 1.507.500 au 31 décembre 2017, intérêts courus compris pour un total de € 7.500. Votre société a enregistré, au titre de l'exercice 2017, une charge financière de € 7.500.

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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.

1. Avec la S.C.I. Burais-Béthanie, filiale de votre société

Prêts à court terme

En juin 2003 puis en avril 2004, votre société et la S.C.I. Burais-Béthanie ont signé des conventions de prêts à court terme d'une durée de six mois chacune, par lesquelles votre société a consenti des prêts de respectivement € 50.000 et € 60.000 à la S.C.I. Burais-Béthanie, prêts devant être remboursés respectivement en décembre 2003 et septembre 2004, et portant intérêts au taux annuel de 2 %.



Suite à l'absence de remboursement en 2004, ces deux prêts ont été prorogés pour une période de quinze ans, à compter du 1^{er} janvier 2005.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'est élevé à € 17 641,42

A ce titre, votre société a enregistré, pour l'exercice 2017, un produit financier de € 524.

Prêt à long terme

Le 28 juillet 2000, votre société a vendu à la S.C.I. Burais-Béthanie le droit de construire sur un terrain à bâtir de 1.040 m² situé rue Burais à Villeurbanne (Rhône), pour un montant de € 198.184.

Cette vente avait fait l'objet d'un paiement à terme pour € 137.204 avec un différé d'amortissement de trente ans moyennant un intérêt annuel de 4 %.

Votre société a mis en place une convention de prêt à long terme en date du 31 janvier 2002 prévoyant les modifications suivantes :

- ▶ Montant du prêt à long terme porté de € 137.204 à € 266.786 à compter du 1^{er} mars 2002.
- ▶ Taux d'intérêt ramené de 4 % à 1 %.
- ▶ Durée du prêt fixée à trente-cinq ans avec un différé d'amortissement de vingt-cinq ans.

Au 31 décembre 2017, le capital restant dû s'est élevé à € 266.786.

A ce titre, votre société a enregistré, sur l'exercice 2017, un produit financier de € 2.668.

Engagement de rachat des parts

Votre société, propriétaire d'une participation dans la S.C.I. Burais-Béthanie, s'est engagée à éventuellement racheter des parts détenues par des souscripteurs, à leur prix de souscription. Il est, par ailleurs, convenu dans les statuts de la S.C.I. Burais-Béthanie que votre société, à titre de convention spécifique, garantit l'intégralité du passif social de cette société. Votre société prendra à sa charge, en leur lieu et place, les sommes qui seraient appelées auprès des autres sociétés.

Dans le cadre de cet engagement, et dans la perspective du projet de fusion-absorption par votre société de la S.C.I. Burais-Béthanie, il est souhaitable pour votre société de détenir 100 % du capital desdites sociétés.

Aucun rachat des parts sociales n'a eu lieu sur l'exercice. Votre part de détention est égale à 98,86 %.

3. Avec la société FG2H, gérante de votre société

Frais de gérance

La société FG2H est autorisée à facturer les frais de gérance à votre société.

A ce titre, votre société a enregistré, sur l'exercice 2017, une charge de € 2.160.



4. Avec la S.C.I. d'Attribution Cour des Voraces, filiale de votre société

Avance non rémunérée

Votre société octroie une avance non rémunérée à la S.C.I. d'Attribution Cour des Voraces.

Au 31 décembre 2017, l'avance s'est établie à € 726.897. La provision pour dépréciation de créances a été soldée sur 2017.

5. Avec la S.C.I. Valmy-Tissot Investissement, filiale de votre société

Paiement à terme sur droit de construire

Le 8 mars 2000, votre société a vendu à la S.C.I. Valmy-Tissot Investissement le droit de construire sur un terrain à bâtir de 578 m² situé rue Tissot à Lyon, pour un montant de € 167.756.

Cette vente a fait l'objet d'un paiement à terme pour € 167.756 avec différé d'amortissement de trente ans, moyennant un intérêt annuel de 2 %.

Au 31 décembre 2017, la créance rattachée à la participation s'est élevée à € 167.756. Les intérêts de l'exercice 2017 se sont élevés à € 3.355.

Engagement de rachat de parts

Votre société, propriétaire d'une participation dans la S.C.I. Valmy-Tissot-Investissement, s'est engagée à éventuellement racheter des parts détenues par des souscripteurs, à leur prix de souscription.

Dans le cadre de cet engagement, et dans la perspective du projet de fusion-absorption par votre société de la S.C.I. Valmy-Tissot-Investissement, il est souhaitable pour votre société de détenir 100 % du capital desdites sociétés.

Aucun rachat de parts sociales n'a eu lieu sur l'exercice, votre société détenant déjà 100 % du capital.

Lyon, le 22 mai 2018

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

20-4-2 Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux

Néant.

20-4-3 Informations financières contenues dans ce document et non tirées des états financiers vérifiés de la Société

Non applicable.

20-5 Date des dernières informations financières

Le dernier exercice clos et vérifié est en date du 31 décembre 2017, soit moins de 9 mois avant la date du présent document.

20-6 Informations financières intermédiaires

20-6-1 Informations financières trimestrielles ou semestrielles

La Société n'est soumise à aucune obligation d'information financière trimestrielle ou semestrielle.

20-6-2 Autres informations financières intermédiaires obligatoires

Non applicable.

20-7 Politique de distribution des dividendes

Aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices. Il n'est pas envisagé non plus de procéder, cette année, à une distribution.

La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire. Les bénéfices nécessairement modestes qu'elle pourrait réaliser serviront à renforcer ses fonds propres pour parer aux inévitables aléas de son patrimoine construit ou rénové.

20-8 Procédures judiciaires et d'arbitrage

A sa connaissance, la Société n'est concernée, au titre des douze derniers mois, par aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'Emetteur aurait connaissance, qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Foncière ou de ses filiales.

Comme dans toute société immobilière, il existe en permanence un certain nombre de litiges opposant la Foncière à des entreprises de bâtiment ayant œuvré pour elle, à des locataires ou à des copropriétaires. Les litiges, dans lesquels la Société est engagée, sont présentés au paragraphe 9-2 "Résultat d'exploitation" et au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figure au paragraphe 20-1.

En 2017 les provisions pour risques s'élèvent à 1 551 K€ et concernent exclusivement des malfaçons et travaux de remise en état relatifs à des programmes immobiliers identifiés, dont le coût restera à la charge de la Foncière.

20-9 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Depuis la fin du dernier exercice, il ne s'est produit aucun autre événement susceptible de modifier la situation financière ou commerciale de la Société.

21- Informations complémentaires

21-1 Capital social

21-1-1 Montant du capital social et catégories d'actions

Le capital social s'élevait, au 31 décembre 2017, à 131 886 140 €. Il était divisé en 1 433 545 actions de 92 € de nominal.

Il n'existe qu'un seul type d'actions et tous les titres sont intégralement libérés au jour de leur création.

Au cours de l'année 2018, et jusqu'à la date du 9 juillet 2018, le capital social a été modifié comme suit :

- Le 1er juin 2018, la gérance, constatant l'exercice en totalité des BSA 2018, a décidé, en vertu des pouvoirs conférés par l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2017, une augmentation de capital par émission de 66 587 actions entièrement libérées et attribuées aux souscripteurs. L'augmentation de capital s'élève à 6 126 004 € de valeur nominale, augmentée d'une prime d'émission de 3 662 285 € (soit un prix d'émission de 147 € par action, dont une prime d'émission de 55 €).
- Une augmentation de capital par apports de biens immobiliers par la Fédération Habitat et Humanisme : ces apports, d'une valeur réelle de 1 268 463 €, ont donné lieu à l'émission de 8 629 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 793 868 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 474 595 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Cette augmentation de capital est intervenue après la purge des délais de préemption ouverts concernant les actifs immobiliers apportés et après réitération des apports par acte authentique. Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 9 juillet 2018 ; la valeur d'apport de ces actifs a fait l'objet d'un rapport d'un commissaire aux apports (Cabinet Lépine) en date du 19 mai 2018.
- Une augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme : cette augmentation de capital, d'une valeur de 708 099 €, a donné lieu à l'émission de 4 817 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 443 164 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 264 935 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 26 juin 2018.

A l'issue des opérations réalisées au cours du premier semestre 2018 et avant la mise en œuvre des opérations proposées dans le présent prospectus, le capital social s'élève à 139 249 176 €.

Il est divisé en 1 513 578 actions d'une valeur nominale de 92 €.

21-1-2 Actions non représentatives du capital

Non applicable.

21-1-3 Actions détenues par l'Emetteur ou par ses filiales

Ni la Société elle-même, ni aucune de ses filiales ne détiennent des actions de la Foncière.

21-1-4 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

La Foncière a émis et attribué à la Fédération Habitat et Humanisme 75 000 bons de souscription d'actions au prix de 0,01 € le 8 juin 2017 (BSA 2018). Une partie de ces bons cessibles et exerçables du 8 janvier au 31 mai 2018, a été cédée à des tiers qui les ont exercés à hauteur de 66 587 BSA ayant donné lieu à l'émission de 66 587 actions nouvelles représentant une valeur de 9 788 289 € incluant une prime d'émission de 3 662 285 €. Les 8 413 BSA non-cédés et non-exercés sont devenus caducs à effet du 31 mai 2018.

21-1-5 Conditions régissant les droits d'acquisition ou obligation liée au capital

Non applicable.

21-1-6 Informations sur le capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel

Il n'existait, de même, aucune option sur le capital, ni aucun accord visant à en modifier la consistance ou la répartition.

21-1-7 Historique du capital

L'historique récent du capital social apparaît dans le tableau ci-dessous :

<i>Nature décision</i>	<i>Date</i>	<i>Ancien capital</i>	<i>Nouveau capital</i>	<i>Nombre de titres créés</i>	<i>Valeur nominale</i>	<i>Prime d'émission</i>	<i>Montant en apports</i>	<i>Augmentation du capital</i>	<i>Nombre de titres (cumul)</i>	<i>Observations</i>
AGM et gérance	5/06/2014 et 21/10/2014	83 348 688 €	88 905 212 €	60 397	92 €	53 €	8 757 565 €	5 556 524 €	966 361	Augmentation de capital en numéraire 2014
AGM et gérance	5/06/2014 et 28/04/2015	88 905 212 €	94 701 212 €	63 000	92 €	53 €	9 135 000 €	5 796 000 €	1 029 361	Exercice BSA 2015 (suppression du DPS)
AGM et gérance	4/06/2015 et 16/06/2015	94 701 212 €	95 503 176 €	8 717	92 €	53 €	1 263 965 €	801 964 €	1 038 078	Augmentation de capital par apports d'actifs immobiliers
AGM et gérance	4/06/2015 et 25/06/2015	95 503 176 €	96 206 240 €	7 642	92 €	53 €	1 108 090 €	703 064 €	1 045 720	Augmentation de capital réservée à Fédération (Mécénat) (suppression du DPS)
AGM et gérance	24/08/2015 et 11/12/2015	96 206 240 €	102 219 176 €	65 358	92 €	53 €	9 476 910 €	6 012 936 €	1 111 078	Augmentation de capital en numéraire 2015
AGM et gérance	16/06/2016 et 31/05/2016	102 219 176 €	109 119 176 €	75 000	92 €	53 €	10 875 000 €	6 900 000 €	1 186 078	Exercice BSA 2016 (suppression du DPS)
AGM et gérance	16/06/2016 et 20/06/2016	109 119 176 €	109 503 276 €	4 175	92 €	53 €	605 375 €	384 100 €	1 190 253	Augmentation de capital par apports d'actifs immobiliers
AGM et gérance	16/06/2016 et 30/06/2016	109 503 276 €	109 913 780 €	4 462	92 €	53 €	646 990 €	410 504 €	1 194 715	Augmentation de capital réservée à Fédération (Mécénat) (suppression du DPS)
AGM et gérance	16/06/2016 et 14/12/2016	109 913 780 €	116 379 264 €	70 277	92 €	53 €	10 190 165 €	6 465 484 €	1 264 992	Augmentation de capital en numéraire 2016
AGM et gérance	16/06/2016 et 9/06/2017	116 379 264 €	123 923 264 €	82 000	92 €	53 €	11 890 000 €	7 544 000 €	1 346 992	Exercice BSA 2017 (suppression du DPS)
AGM et gérance	08/06/2017 et 22/06/2017	123 923 264 €	124 116 740 €	2 103	92 €	53 €	304 935 €	193 476 €	1 349 095	Augmentation de capital par apports d'actifs immobiliers
AGM et gérance	08/06/2017 et 22/06/2017	124 116 740 €	124 944 740	9 000	92 €	53 €	1 305 000 €	828 000 €	1 358 095	Augmentation de capital réservée à Fédération (Mécénat) (suppression du DPS)
AGM et gérance	23/06/2017 et 19/12/2017	124 944 740 €	131 886 140 €	75 450	92 €	55 €	11 091 150 €	6 941 400 €	1 433 545	Augmentation de capital en numéraire 2017
AGM et gérance	23/06/2017 et 1/06/2018	131 886 140 €	138 012 144 €	66 587	92 €	55 €	9 788 289 €	6 126 004 €	1 500 132	Exercice BSA 2018 (suppression du DPS)
AGM et gérance	06/06/2018 et 25/06/2018	138 012 144 €	138 806 012 €	8629	92 €	55 €	1 268 463 €	793 868 €	1 508 761	Augmentation de capital par apports d'actifs immobiliers
AGM et gérance	06/06/2017 et 26/06/2018	138 806 012 €	139 249 176 €	4817	92 €	55 €	708 099 €	443 164 €	1 513 578	Augmentation de capital réservée à Fédération (Mécénat) (suppression du DPS)

La répartition du capital au cours des trois dernières années est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

	Au 31/12/2016		Au 31/12/2017		Au 26/06/2018	
	N/actions	%	N/actions	%	N/actions	%
Personnes morales						
HH Développement	66 376	5,25%	71 522	4,99%	77 040	5,09%
Fédération	1 159	0,09%	14 252	0,99%	26 924	1,78%
Associations HH	46 614	3,68%	53 807	3,75%	57 022	3,77%
S/total Mvt H&H	114 149	9,02%	139 581	9,74%	160 986	10,64%
Congrégations	23 230	1,84%	21 533	1,50%	25 041	1,65%
Fonds Gest.d'Epargne salariale	362 861	28,68%	411 447	28,70%	450 919	29,79%
Institutionnels	26 158	2,07%	22 060	1,54%	21 911	1,45%
Autres associations, entreprises...	25 400	2,01%	26 760	1,87%	26 429	1,75%
S/total Personnes morales	551 798	43,62%	621 381	43,35%	685 286	45,28%
Personnes physiques	713 194	56,38%	812 164	56,65%	828 292	54,72%
TOTAL ACTIONNAIRES	1 264 992	100,00%	1 433 545	100,00%	1 513 578	100,00%
<u>S/total Fonds Gest d'Epargne Salariale €</u>	362 861		411 447		450 919	
<i>Mouvement H&H</i>	114 149	9,02%	139 581	9,74%	160 986	10,64%
<i>Congrégations</i>	23 230	1,84%	21 533	1,50%	25 041	1,65%
<u>S/total Mvt H&H + Congrégations</u>	137 379	10,86%	161 114	11,24%	186 027	12,29%

Note : Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote du fait de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

L'assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2018 a approuvé :

- une augmentation de capital par un apport de biens immobiliers par la Fédération Habitat et Humanisme. Ces apports, d'une valeur réelle de 1 268 463 €, ont donné lieu à l'émission de 8 629 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 793 868 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 474 595 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Cette augmentation de capital est intervenue après la purge des délais de préemption ouverts concernant les actifs immobiliers apportés et après réitération des apports par acte authentique. Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 9 juillet 2018 ; la valeur d'apport de ces actifs a fait l'objet d'un rapport d'un commissaire aux apports (Cabinet Lépine) en date du 22 mai 2018 ;
- une augmentation de capital par apport en numéraire avec suppression du DPS réservée à la Fédération Habitat et Humanisme : ces apports, d'une valeur réelle de 708 099 €, ont donné lieu à l'émission de 4 817 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 443 164 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 264 935 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 26 juin 2018.

En termes de délégations données à la gérance par l'assemblée générale des actionnaires en vue d'émettre des actions ou titre donnant accès au capital, la situation est la suivante :

Assemblées générales	Décisions de la gérance	Autorisation restante en cours de validité au 06/06/2018
<p>AGM du 06/06/2018 Autorisation à la gérance à l'effet d'augmenter le capital social pour un montant maximum de 30 000 000 €, en une ou plusieurs fois</p>	<p>Décision du 26/06/2018 Augmentation en numéraire : 10 169 607 €, dont 6 364 652 € de montant nominal et 3 804 955 € de prime d'émission, soit 69 181 actions nouvelles au prix de 147 €</p>	<p>30 000 000 € - 10 169 107 € - 1 976 562 € - 9 996 000 € = 7 858 331 €</p>
<p>AGM du 06/06/2018 Autorisation à la gérance pour décider, en une ou plusieurs fois, d'augmenter le capital de 443 164 € (en numéraire) et de 793 868 € (par voie d'apports immobiliers) avec suppression du DPS au profit de la Fédération Habitat et Humanisme</p>	<p>Décisions du 25 et 26/06/2018 Mise en œuvre des 2 augmentations de capital et constatation de leur réalisation pour un montant total de 1 237 032 €, par souscription de 13 446 actions de 92 € par la Fédération</p>	<p>0 €</p>
<p>AGM du 06/06/2018 Autorisation à la gérance pour décider, en une ou plusieurs fois, de l'émission d'un nombre maximum de 88 000 bons de souscription d'actions (BSA), correspondant à une augmentation de capital maximale de 8 096 000 € avec suppression du DPS au profit de la Fédération Habitat et Humanisme</p>	<p>Décision du 26/06/2018 Augmentation BSA : 9 996 000 €, dont 6 256 000 € de valeur nominale, soit 68 000 BSA au prix de 147 € <i>Période de conversion des BSA</i> du 7 janvier au 31 mai 2019</p>	<p>2 940 000 €</p>

21-2 Actes constitutifs et statuts

Toutes les indications figurant sous cette rubrique sont extraites des statuts qui peuvent être librement consulté au siège de la Société.

21-2-1 *Objet social* (statuts : art. 3)

"La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- *l'acquisition, la prise à bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser la réinsertion, l'hébergement le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées,*
- *toute activité de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, notamment pour les opérations que la société est susceptible de réaliser dans le cadre de son objet social,*
- *et généralement la mobilisation directe ou indirecte de toutes opérations immobilières à destination sociale,*
- *et plus généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet qui précède.*

Sous réserve du respect des dispositions qui précèdent, la société peut, après avis favorable du Conseil de surveillance, céder les actifs mobiliers ou immobiliers non indispensables à la réalisation de la mission principale du mouvement HABITAT ET HUMANISME qui est de favoriser le logement et d'améliorer les conditions de logement des personnes défavorisées.

Toutefois, la société ne peut céder tout ou partie de son patrimoine immobilier acquis et/ou amélioré avec le bénéfice de subventions de l'Etat et de l'ANAH et de prêts aidés par l'Etat ou adossés en tout ou partie à des ressources défiscalisées qu'à un autre organisme agréé poursuivant le même objet social, un organisme de HLM ou une collectivité territoriale, après accord du représentant de l'Etat dans le département."

21-2-2 Fonctionnement des organes de direction et de surveillance

Société en commandite par action régie par le code du commerce, articles L.226-1 à L.226-14.

Les règles de fonctionnement d'une société en commandite par actions sont les suivantes :

- le ou les **associés** commandités, apporteurs en industrie, sont responsables, indéfiniment et solidairement, des dettes sociales ;
- les commanditaires (actionnaires), apporteurs de capitaux, ne sont responsables, en cette qualité, qu'à concurrence de leur apport ;
- une même personne peut avoir la double qualité d'associé commandité et de commanditaire ;
- un ou plusieurs gérants, choisis parmi les associés commandités ou étrangers à la Société, sont choisis pour diriger la Société ; le ou les premiers gérants sont désignés statutairement ;
- le conseil de surveillance est nommé par l'assemblée générale ordinaire des actionnaires (les commandités même commanditaires, ne peuvent participer à leur désignation). Les premiers membres du conseil de surveillance sont nommés statutairement.

Administration de la Société

Gérance : le gérant est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société, dans le cadre de l'objet social défini par les statuts. Il convoque les assemblées générales des actionnaires (ordinaires ou extraordinaires), informe régulièrement les associés et le conseil de surveillance de la marche de la Société et est responsable de la publicité légale des comptes sociaux et des modifications statutaires.

Conseil de surveillance : le conseil de surveillance assure le contrôle permanent de la gestion de la SCA. A cette fin, il peut procéder à toutes les vérifications qui lui paraissent nécessaires. Il autorise les conventions passées par la Société avec son gérant, les membres du conseil ou les actionnaires détenant plus de 5% du capital. Il présente aux actionnaires, lors de chaque assemblée générale, ses observations sur le rapport de la gérance et les comptes de la Société.

21-2-3 Catégories d'actions

Il n'existe qu'une seule sorte d'actions. Tous les actionnaires, associés commanditaires, ont les mêmes droits et participent de la même manière à la vie de l'entreprise.

Les droits des associés sur les bénéfices, les réserves et le boni de liquidation (cf. article 50 des statuts), sont les suivants :

- associés commandités 1/20 000
- associés commanditaires 19 999/20 000

21-2-4 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

Les droits des actionnaires, tels que figurant dans les statuts de la Société, ne peuvent être modifiés que par l'assemblée générale des actionnaires de la Société.

21-2-5 Participation aux assemblées générales (art. 37 à 46 des statuts)

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Elles sont réunies une fois l'an, dans les six mois de la clôture de l'exercice social, pour statuer sur les comptes de cet exercice.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou autoriser des modifications directes ou indirectes des statuts.

Les assemblées sont convoquées par la gérance ou, à défaut, par le conseil de surveillance ou par le commissaire aux comptes. Elles sont réunies au siège social ou à tout autre lieu indiqué sur l'avis de convocation.

La convocation est faite quinze jours avant la date de l'assemblée soit par lettre simple ou recommandée adressée à chaque actionnaire, soit par un avis inséré dans un journal d'annonces légales du département du siège social.

Conditions d'admission : tout actionnaire a le droit de participer aux assemblées générales et aux délibérations, personnellement ou par mandataire, quel que soit le nombre de ses actions, sur simple justification de son identité, dès lors que ses titres sont libérés des versements exigibles et inscrits en compte à son nom depuis cinq jours au moins avant la date de la réunion.

Tout actionnaire peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée.

Un actionnaire ne peut se faire représenter que par son conjoint ou par un autre actionnaire justifiant d'un mandat.

21-2-6 Clause d'agrément pour les cessions d'actions

L'article 13 des statuts, paragraphes 3, 4, 5 & 6, stipule :

"3. Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

La cession des actions nécessaires à un membre du conseil de surveillance, conformément à l'article 7.2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.

A cet effet, le cédant doit notifier à la société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le gérant est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire ou par un tiers, soit par la société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code Civil. Les frais et honoraires d'expert sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.

Si, à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

4. Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers, même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

5. En cas d'augmentation du capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre ou est soumise à autorisation de la gérance dans les conditions prévues au § 3 ci-dessus.

6. La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission ou de fusion, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes et doit donner lieu à demande d'agrément dans les conditions définies au § 3 ci-dessus."

21-2-7 Seuil statutaire de participation au capital

Il n'existe pas de seuils statutaires devant être déclarés à la Société.

21-2-8 Conditions particulières régissant les modifications du capital

Non applicable.

22- Contrats importants

Il n'a été signé, depuis 3 ans, aucun contrat important, autre que ceux qui entrent dans le cadre normal de l'activité de la Société.

23- Informations provenant de tiers, déclarations d'experts et déclarations d'intérêts

23-1 Déclaration ou rapport d'experts

Le patrimoine immobilier fait l'objet d'une expertise physique par le cabinet Courtot-Mission d'Expertise, expert immobilier, demeurant 128 rue de la Boétie, 75008 Paris, professionnel agréé par la caisse des Dépôts et Consignations. Ce patrimoine a fait l'objet d'une expertise exhaustive au 31 décembre 2013, qui est actualisée chaque année depuis 2013.

La synthèse du rapport de l'expert figure, avec l'accord de cet expert, à l'annexe E du présent document. Le texte n'en a été ni modifié, ni tronqué et il reproduit fidèlement les conclusions de ses travaux.

Le patrimoine couvert par cette expertise représente 2 777 logements répartis sur 56 départements détenus par la Foncière. Ces actifs immobiliers, qui étaient immobilisés ou en cours d'immobilisation au 31 décembre 2013 (dernière date à laquelle une expertise exhaustive sur base d'un inventaire physique a été réalisée – cf. annexe F), ont fait l'objet d'une visite dans le cadre de cette expertise d'origine. L'actualisation de la valeur vénale faite au 31 décembre 2017, qui a consisté à mettre à jour les valeurs de marché libre de toute occupation et conventionnement de ce patrimoine, ressort à 277,7 M€, en progression de +2,58% par rapport à 2016 à périmètre immobilier constant (pour une valeur nette comptable, au 31 décembre 2017, de 169,9 M€).

La valeur des constructions entrées en 2014, 2015, 2016 et 2017, qui n'étaient pas déjà en immobilisations en cours au 31 décembre 2013, n'est pas prise en compte. Ainsi, la valeur d'expertise ne reprend pas les programmes nouveaux immobilisés à compter du 1er janvier 2014.

23-2 Information en provenance d'une tierce partie

Non applicable.

24- Documents accessibles au public

Pendant toute la période de validité du présent document, les personnes intéressées pourront consulter, au siège de la Société, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les documents comptables des trois derniers exercices, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes relatifs à ces documents,
- le rapport d'expertise exhaustif du patrimoine immobilier de la Foncière établi au 31 décembre 2013 par la société Mission d'Expertise, expert immobilier mentionné ci-dessus.

Ces divers documents seront mis à la disposition des requérants sur support papier.

Par ailleurs, toutes les informations relatives à la société, au Mouvement Habitat et Humanisme et à l'émission proposée (notamment le présent prospectus mais également les informations qui pourront être diffusées pendant la période de souscription des actions et celle d'exercice des BSA), sont disponibles sur le site internet d'HABITAT et HUMANISME à l'adresse suivante :

<https://www.habitat-humanisme.org/devenir-epargnant-solidaire/investissement-solidaire/investir-dans-la-fonciere/>.

25- Informations sur les participations

Les filiales et participations ne jouent qu'un rôle limité dans le fonctionnement de la Société, puisque leur valeur nette globale ne représente que 0,6% des fonds propres. Si l'on tient compte des avances et autres concours qui leur sont consentis, on arrive à environ 1,03%.

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

- **SCI La Cour des Voraces**, propriétaire de 56 logements sociaux (52,5% du capital),
- **SCI Valmy-Tissot**, propriétaire de 10 logements (100% du capital),
- **SCI Burais-Béthanie**, propriétaire de 23 logements sociaux (98,9% du capital).

En effet, conformément aux engagements pris lors du montage en dispositif Besson des opérations Burais-Béthanie en 2002 et Valmy-Tissot en 2001, la Foncière a proposé aux associés des SCI concernées, à l'issue de la période de détention obligatoire, de racheter leurs parts à leur valeur nominale d'origine.

Activité des Filiales

- **SCI Cour des Voraces :**

Le résultat 2017 de la SCI Cour des Voraces s'élève à 21 K€ contre -62 K€ en 2016

- **SCI Valmy Tissot :**

Le résultat 2017 de cette SCI s'élève à -6 K€ contre 1 K€ en 2016.

- **SCI Burais-Béthanie :**

Le résultat 2017 de cette SCI s'élève à -9 K€ contre 11 K€ en 2016.

1- Personnes responsables

1-1 Responsable du prospectus

Se reporter au paragraphe 1-1 de la première partie du présent prospectus.

1-2 Attestation du responsable du prospectus

Se reporter à l'attestation figurant au paragraphe 1-2 de la première partie du présent prospectus.

2- Facteurs de risques pouvant influencer sensiblement sur les valeurs mobilières

La Société a procédé à une revue de ses risques et elle considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs, hormis ceux présentés dans le présent prospectus.

2-1 Absence de marché de cotation pour les actions et les droits préférentiels de souscription

A la date du présent document, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Foncière ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.

Le risque lié à l'absence de liquidité garantie des valeurs mobilières à émettre est développé au paragraphe 4-6 de la première partie du présent prospectus.

La clause d'agrément préalable par la gérance des nouveaux actionnaires, en application de l'article 13 des statuts, est effective dès l'ouverture de la souscription ; la cession des droits préférentiels de souscription (DPS) est envisageable à tout moment de l'émission jusqu'à la clôture ; pour mémoire, la souscription réductible ayant été exclue, la cession des DPS n'est possible que jusqu'à l'expiration de la période irréductible, aucun DPS ne subsistant au-delà. Les acquéreurs éventuels de DPS doivent les exercer durant la période de souscription à titre irréductible et ils doivent obtenir préalablement l'agrément de la gérance de la Foncière. Le fait d'être déjà actionnaire et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Les nouveaux actionnaires postulants sont agréés dès lors qu'ils remplissent les conditions administratives requises (justification d'identité, paiement de leur souscription non manuel...) et qu'il reste des actions ou BSA à proposer. Une réponse est faite rapidement aux demandeurs dès lors qu'ils ne remplissent pas les conditions ou lorsqu'il n'y a plus de titres à livrer (intégralité de la part réductible de l'augmentation de capital déjà consommée ou BSA épuisés)

Les transactions sont opérées sur la base du cours fixé par la gérance au vu du dernier calcul d'évaluation des actions par la méthode des cash-flows futurs actualisés. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 21-2-6) relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers.

L'évolution du patrimoine et son évaluation en fonction du marché de l'immobilier n'ont pas d'influence directe sur la valeur de l'action telle qu'elle est fixée annuellement par la gérance, celle-ci n'étant pas dépendante de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus.

2-2 Dilution des actionnaires en cas de non exercice des droits préférentiels de souscription

Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués. Les incidences en matière de dilution, en cas de non-exercice du droit préférentiel de souscription, sont présentées aux paragraphes 9-1 et 9-2 ci-après.

2-3 Hypothèse d'une non-atteinte du seuil des 75% du montant initialement prévu et possibilité de limiter l'augmentation de capital à 75%

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 7 627 205 € de produit brut (ou 4 773 489 € de valeur nominale), semble très faible compte tenu du fait que les augmentations de capital ont toujours été sursouscrites, que la fidélité des anciens actionnaires est grande et que, malgré la crise, la Foncière gagne, chaque année, de nouveaux actionnaires.

Toutefois, conformément à l'article L.225-134 du code de commerce, pour le cas où le total des souscriptions n'atteint pas les 75% de l'augmentation de capital décidée, les souscripteurs sont informés que les fonds versés par eux leurs seront restitués, sans frais, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Il est rappelé qu'il n'est pas organisé de marché pour la cession des droits préférentiels de souscription. Leur cession demeure néanmoins possible durant la période de souscription à titre irréductible. Les DPS ainsi acquis permettent à leurs détenteurs de souscrire durant la période de souscription à titre irréductible. Si ces détenteurs ne sont pas déjà actionnaires, ils doivent obtenir l'agrément de la Foncière préalablement à leur souscription à titre irréductible. Le fait d'être déjà actionnaire et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Par ailleurs, le gérant pourra, si la souscription à titre irréductible (réservée aux actionnaires exclusivement) et celle ouverte ensuite aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, limiter celle-ci au montant des souscriptions recueillies, à condition qu'elles atteignent 75% au moins du montant fixé initialement.

L'émission de BSA demeure identique et inchangée, même en cas de réduction de l'augmentation de capital en numéraire. Il s'agit d'une émission réservée à la Fédération Habitat et Humanisme.

3- Informations de base

3-1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Foncière atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société avant réalisation de l'augmentation de capital objet de la présente opération, est suffisant au regard des obligations actuelles et des engagements pris pour les 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

3-2 Capitaux propres et endettement

Conformément aux recommandations de l'ESMA de février 2005, le tableau ci-dessous présente la situation de l'endettement et des capitaux propres au 31 mai 2018.

Conformément aux recommandations de l'ESMA de février 2005 en vue de l'application du Règlement N°809/2004, il est précisé qu'il n'existe pas d'informations plus récentes permettant d'actualiser ces tableaux et à la connaissance du signataire du prospectus de changement pouvant modifier significativement les données y figurant.

Endettement au 31_05_2018		
endettement et capitaux propres (en K euros)	31/12/2017	31/05/2018
total des dettes courantes (à moins d'un an) (1)	13 064,6	6 524,8
faisant l'objet de garanties (2)	2 170,5	2 186,9
faisant l'objet de nantissements sans garanties ni nantissements	10 894,1	4 337,9
total des dettes non courantes	74 526,6	77 963,5
hors partie courante des dettes long terme		
faisant l'objet de garanties (2)	56 881,9	57 343,0
faisant l'objet de nantissements sans garanties ni nantissements	17 644,7	20 620,5
capitaux propres	200 088,3	200 088,4
Capital social	131 886,1	131 886,1
Réserves statutaire et légale	2 555,8	2 555,8
Prime d'émission	65 504,0	65 503,9
Résultat et RN	142,5	142,5

Endettement au 31_05_2018		
endettement financier	31/12/2017	31/05/2018
A- trésorerie	34 770,8	31 777,7
B- équivalents trésorerie		
C- titres de placements	1 504,3	1 504,3
D- liquidités (A+B+C)	36 275,1	33 282,0
E- Dettes financières à court terme (3)	-24,9	-21,9
F- Dettes bancaires à court terme (4)	305,6	290,5
G- Part à moins d'un an des dettes à moyen et long terme (5)	4 202,5	2 105,3
H- Autres dettes financières à court terme (6)	1 553,7	1 446,1
I- Dettes financières courantes à court terme (F+G+H)	6 061,8	3 841,9
J- endettement financier à court terme (I-E-D)	-30 188,3	-29 418,2
K- dettes financières bancaires à long terme plus d'un an (7)	57 547,5	60 238,3
L- obligations émises (7)	3 500,0	3 500,0
M- Autres emprunts à plus d'un an (7)	13 479,1	14 225,2
N- Endettement financier net à moyen long terme (K+L+M)	74 526,6	77 963,5
O- Endettement financier net (J+N)	44 338,3	48 545,3

3-3 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt.

3-4 Raisons de l'offre et utilisation du produit

Les fonds collectés seront entièrement affectés au financement des opérations de construction et de réhabilitation de logements de la Foncière. A hauteur d'une enveloppe de 2 M€/an sur 4 ans, ils concerneront le programme de rénovation, notamment énergétique, des logements, le reste correspondant à des investissements dans de nouvelles opérations.

Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 40% à 45% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés.

En 2017, les investissements se sont élevés à 36,1 M€, contre 36 M€ en 2016. Les investissements en cours décidés par le Comité d'Engagement en 2017 portent sur une valeur de 50,5 M€.

Au regard des projets à l'étude, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logements devrait se situer au-dessus de 440 logements par an en moyenne sur la période 2018/2020, soit un investissement d'environ 58 M€ par an.

Les objectifs de l'émission des BSA sont doubles :

- comme les fonds obtenus lors de l'augmentation de capital, assurer le financement des opérations de construction et d'acquisition-amélioration de logements de la Foncière ;
- de par leur souplesse de mise en œuvre dans le temps, permettre le financement, pour environ 2 000 000 €, du Plan Stratégique de Patrimoine ayant comme première priorité la lutte contre la précarité énergétique des familles. Ce Plan prévoit des réhabilitations lourdes, dont la mise en œuvre est complexe, ce qui peut conduire à allonger les délais.

Un certain nombre d'opérations ciblées sont déjà en cours d'étude et pourront être soumises au Comité d'engagement en fin d'année 2018 en cas de succès de la levée de fonds. Il s'agit notamment de :

- réhabilitation lourde de 25 logements à Versailles,
- réhabilitation lourde de 800 m² en résidence sociale, soit 20 logements à Paris – Place des Vosges,
- réhabilitation lourde de 20 logements à Paris St-Denis,
- réhabilitation lourde d'un FJT en 40 logements à Chartres,
- réhabilitation lourde d'une ancienne clinique en 30 logements à Bourges,
- dans le cadre du Plan de Relance des Pensions de Famille, 3 projets en VEFA :
 - 20 logements à Marseille,
 - 20 logements à Bordeaux,
 - 20 logements à Lille,
- construction de 25 logements en diffus à Anglet,
- construction d'une pension de famille de 18 logements dans l'Ain.

4- Informations sur les valeurs mobilières devant être offertes

4-1 Nature et catégorie des valeurs mobilières

4-1-1 Actions nouvelles émises

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de la Foncière d'Habitat et Humanisme de même catégorie que les actions existantes. Elles porteront jouissance au 1er janvier 2018, pour ce qui concerne les actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire, et au 1er janvier 2019, pour les actions émises à l'occasion de l'exercice des BSA 2019. Les actions émises donnent droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Foncière.

En conséquence, elles seront, à compter de leur émission, immédiatement assimilables aux actions existantes de la Foncière.

4-1-2 Les bons de souscription d'actions (BSA)

Les BSA émis par la Foncière sont des valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription. Ils permettent la souscription d'actions nouvelles.

L'émission et l'attribution de BSA moyennant le prix de 0,01 € par BSA seront effectuées au bénéfice de la Fédération Habitat et Humanisme, Association reconnue d'utilité publique, qui regroupe les Associations et assure l'animation du Mouvement. La Fédération détient 1,78% du capital de la Foncière à la date du 9 juillet 2018.

4-1-3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles qui résulteront de l'exercice des BSA à émettre seront des actions ordinaires de la Foncière, de même catégorie que les actions existantes, et seront assimilées, dès leur émission, aux actions de la Foncière. Elles porteront jouissance à compter de leur émission.

4-2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles et les bons de souscription d'actions sont émis dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents, en cas de litige, sont ceux du siège social de la Foncière, lorsque la Société est défenderesse, et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du code de Procédure Civile.

Les litiges, dans lesquels la Société est engagée, sont présentés au paragraphe 9-2 "Résultat d'exploitation" et au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figure au paragraphe 20-1.

4-3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre

4-3-1 Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative.

En application des dispositions de l'article L.211-4 du code monétaire et financier, les actions quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront donc représentés par une inscription à leur nom auprès de la :
Foncière d'Habitat et Humanisme
69 chemin de Vassieux
69300 Caluire

Le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Les restrictions relatives à la cession des actions sont présentées au paragraphe 4.8.1.

4-3-2 Les BSA à émettre

Les BSA seront émis sous la forme nominative et intégralement attribués à la Fédération Habitat et Humanisme. La Fédération pourra céder ces BSA à des tiers, actionnaires ou non-actionnaires, durant la période prévue au calendrier de l'opération, soit du 7 janvier au 31 mai 2019. Les cessionnaires choisis par la Fédération, s'ils ne sont pas déjà actionnaires, devront avoir été agréés par la Foncière préalablement à l'acquisition des BSA. Le fait d'être déjà actionnaire, et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière, permet d'acquérir des BSA ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Les droits des titulaires des BSA seront représentés par une inscription à leur nom auprès de :
Foncière d'Habitat et Humanisme
69 chemin de Vassieux
69300 Caluire

Le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte de l'investisseur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Le transfert de propriété des BSA n'est accepté que s'il est concomitant à un ordre de souscription.

Les restrictions relatives à la cession des BSA sont présentées au paragraphe 4.8.2.

4-3-3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA revêtiront la forme nominative et seront obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom auprès de la :
Foncière d'Habitat et Humanisme
69 chemin de Vassieux
69300 Caluire

Le transfert de propriété de ces actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Les restrictions relatives à la cession des actions sont présentées au paragraphe 4.8.3.

4-4 Devise d'émission

L'émission est réalisée en euros.

Les BSA seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 €.

L'exercice des BSA en actions nouvelles sera réalisé en euros.

4-5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles

4-5-1 Droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Foncière en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

Agrément des actionnaires

Toute personne physique ou morale souhaitant devenir actionnaire de la Foncière à l'occasion d'une souscription à une augmentation de capital, suite à une acquisition de titres auprès d'un actionnaire ou à l'occasion de l'exercice de BSA, doit obtenir préalablement l'agrément de la gérance de la Foncière. Le fait d'être déjà actionnaire et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Cession des actions

La cession des actions peut intervenir selon deux mécanismes :

- la présentation à la Foncière/Fédération d'une demande de rachat, selon le processus décrit au paragraphe 4-6 Risques financiers (risque de liquidité),
- en proposant lui-même un acquéreur à la Foncière en vue de son agrément par celle-ci dans les conditions prévues par les statuts (paragraphe 21-2-6).

Droit aux dividendes

Les actions nouvelles émises donneront droit au titre de l'exercice 2019 et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Il est rappelé que la Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de distribution au cours des trois prochaines années.

Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix, il n'y a pas de droit de vote double.

Droit préférentiel de souscription

En l'état actuel de la législation française et notamment de l'article L.225-132 du code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription d'actions nouvelles.

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital peut, en application de l'article L.225-135 du code de commerce, supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou non un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par offre au public, sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect de l'article L.225-136 du code de commerce.

De plus, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du code de commerce.

L'assemblée générale peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L.225-148 du code de commerce ou à certaines personnes dans le cadre d'apports en nature en application de l'article L.225-147 du code de commerce.

Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du code de commerce.

Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Chaque action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu s'il y a lieu du capital amorti et non amorti, libéré ou non libéré.

En cas de dissolution volontaire, statutaire ou prononcée par justice, l'ensemble des biens immobiliers de la Société, acquis et/ou améliorés avec le bénéfice de subventions de l'état et de l'ANAH et de prêts aidés par l'Etat ou adossés à des ressources défiscalisées ou pris à bail pendant au moins 12 ans, seront dévolus soit à tout autre organisme agréé poursuivant le même objet social, soit à un organisme HLM, soit à une collectivité territoriale, après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Par ailleurs, le boni de liquidation devra être attribué soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé dont relève la Société.

Clauses de rachat – clause de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

4-5-2 Droits attachés aux BSA à émettre

Protection des droits du titulaire des bons de souscription d'actions

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire sus-désigné seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

Sous réserve de l'agrément de la gérance de la Foncière, les BSA, souscrits au prix de 0,01 € le BSA par la Fédération Habitat et Humanisme, pourront être cédés et exercés à raison d'UN BSA pour UNE ACTION NOUVELLE du 7 janvier au 31 mai 2019.

Les BSA non exercés après le 31 mai 2019 deviendront caducs.

Suspension de l'exercice des BSA

En cas d'augmentation de capital ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations en capital comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période prioritaire au profit des actionnaires de la Société, celle-ci se réserve le droit de suspendre l'exercice des BSA pendant une période qui ne peut excéder 3 mois. Cette faculté ne peut en aucun cas faire perdre aux bénéficiaires des BSA leur possibilité de les exercer.

La décision de la Société de suspendre l'exercice des BSA fera l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoire. Cet avis sera publié 7 jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension.

4-5-3 Droits attachés aux actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA seront des actions ordinaires portant jouissance courante. Elles conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions existantes. Elles seront soumises à toutes les stipulations statutaires de la Fédération.

4-6 Autorisations

4-6-1 Assemblées ayant autorisé l'émission des actions

L'émission nouvelle est réalisée dans le cadre de la deuxième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 6 juin 2018 aux termes de laquelle :

"L'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la gérance, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, si nécessaire, pour une durée de 26 mois à dater de ce jour, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à l'époque où aux époques qu'elle fixera, jusqu'à concurrence d'une somme de 30 millions d'euros.

Si la gérance use de cette autorisation, elle pourra à son choix réaliser ladite augmentation soit par incorporation de bénéfices, réserves ou primes d'émission au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions nouvelles gratuites de même type que les actions existantes, soit par émission d'actions à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par voie de compensation, dont la souscription sera réservée par préférence aux actionnaires, soit encore par l'emploi successif ou simultané de ces deux procédés.

En cas d'augmentation de capital par l'émission d'actions de numéraire, la gérance est spécialement autorisée à :

- 1. Instituer un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre préférentiel.*
- 2. Limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation de capital, et modifier corrélativement l'article 6 des statuts.*
- 3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites.*

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugera convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présente autorisation, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment, de fixer le prix d'émission des actions, d'en déterminer la date d'entrée en jouissance avec ou sans effet rétroactif, de fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélatrice des statuts ; d'une façon générale, la gérance prendra toutes mesures et remplira toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourra, notamment, passer des traités avec toutes banques ou établissements financiers en vue de l'émission des actions nouvelles et stipuler à leur profit telles commissions qu'elle jugera à propos à titre de rémunération pour le placement des titres."

4-6-2 Décision de la gérance ayant autorisé l'émission des actions

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 6 juin 2018, la gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public de valeurs mobilières d'un montant nominal de 6 364 652 € (procès-verbal du 9 juillet 2018).

L'augmentation de capital, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, interviendra dans les conditions suivantes :

- Montant nominal : 6 364 652 € par émission de 69 181 actions de 92 € à souscrire en numéraire ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 147 € par action de 92 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 55 € à libérer en totalité à la souscription.
- Entrée en jouissance : au 1er janvier 2018.
- Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible à raison de UNE action nouvelle pour VINGT-DEUX anciennes possédées, les actionnaires faisant leur affaire des éventuels rompus.

- Période de souscription : du 27 août au 14 septembre 2018 inclus, pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires), et du 17 septembre jusqu'au 21 décembre 2018 inclus, pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. A ce titre, la gérance n'a pas utilisé sa faculté de prévoir une période de souscription à titre réductible : à compter du 17 septembre 2018, et à hauteur du solde non-souscrit à l'issue de la période de souscription à titre irréductible, les souscriptions seront ouvertes aux tiers (actionnaires ou non) qui en feront la demande, ces souscriptions devant être agréées par la gérance.
- Possibilité de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition d'atteindre les trois-quarts de l'augmentation de capital, soit 4 773 489 € en valeur nominale.
- Possibilité d'offrir à des tiers en totalité les actions non souscrites par les actionnaires.

4-6-3 Assemblées ayant autorisé l'émission des BSA

L'émission des BSA est réalisée dans le cadre de la troisième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 6 juin 2018 aux termes de laquelle :

"L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport de la gérance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-2, L.225-138 et L.228-92 du Code de commerce :

- *délègue à la gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, de l'émission d'un nombre maximum de 68 000 bons de souscription d'actions (BSA), chaque bon ouvrant droit à une action et répondant aux caractéristiques qu'il fixera et dans les limites exposées par la présente autorisation ;*
- *fixe en conséquence le montant maximum de l'augmentation de capital par exercice de la totalité des 68 000 bons de souscription susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, à la somme de 6 256 000 euros, sous réserve des ajustements résultant le cas échéant de l'application des dispositions relatives à la protection des titulaires de BSA ;*
- *décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA à émettre au profit exclusif de l'association Fédération Habitat et Humanisme et décide que lesdits BSA ne pourront être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :*
 - *les personnes physiques sympathisantes du mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,*
 - *les associations,*
 - *les congrégations religieuses,*
 - *les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,*
 - *les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,*
 - *les SCPI,*
 - *les compagnies d'assurance et mutuelles,*
 - *les sociétés d'investissement.*

Par ailleurs, la cession des BSA ne sera possible que sous réserve de l'agrément du cessionnaire par la gérance :

- ✓ *décide que l'exercice desdits bons est subordonné à la condition d'appartenir aux catégories de personnes ci-dessus visées,*
- ✓ *décide que la valeur des actions émises sera établie sur la base de la formule habituellement pratiquée par la Société, soit 147 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2018,*

- ✓ décide que la gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment :
 - de fixer la valeur des bons émis dont l'émission pourra être gratuite et la valeur d'émission des actions y ouvrant droit par application de la méthode présentement décidée,
 - de déterminer les dates et modalités des émissions,
 - de fixer les montants à émettre, dans la limite du plafond ci-dessus fixé,
 - de déterminer le mode de libération des BSA,
 - de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
 - de plus, le gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission, et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions d'actions, prendre généralement toutes dispositions utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, et modifier corrélativement les statuts ;
 - de recevoir les souscriptions d'actions, constater la réception des fonds, arrêter les comptes courants d'actionnaires en cas de libération par compensation de telles créances sur la Société, le cas échéant clôturer par anticipation le délai de souscription dans les conditions légales, le cas échéant, constater le nombre d'actions nouvellement émises du fait de l'exercice de tout ou partie des BSA, recueillir les versements et souscriptions correspondants, apporter aux statuts les modifications en découlant et remplir toutes formalités consécutives.
- fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée, la durée de la délégation ainsi conférée à la gérance, l'émission devant être réalisée dans ce délai conformément à l'article L.225-138, III, du Code de commerce.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que conformément aux dispositions de l'article L.225-132, alinéa 6, du Code de commerce, la présente délégation de pouvoir en vue de l'émission de BSA emporte de plein droit au profit des titulaires de ces derniers renonciation par les actionnaires de la Société à leur droit préférentiel à la souscription des actions qui seront émises lors de l'exercice des BSA."

4-6-4 Décision de la gérance de la gérance ayant autorisé l'émission des BSA

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 6 juin 2018, la gérance a décidé de procéder, en date du 9 juillet 2018, à l'émission de 68 000 BSA (BSA 2019) réservés à la Fédération Habitat et Humanisme aux conditions suivantes :

Prix de la souscription des bons :

Les 68 000 BSA sont émis au prix d'un centime d'euro (0,01 €) par bon.

Date prévue de l'émission des bons :

Les 68 000 BSA sont émis à compter du 31 août 2018 et devront être souscrits avant le 31 octobre 2018, par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Durée de validité des bons :

Les 68 000 BSA sont cessibles sous réserve de l'agrément du cessionnaire jusqu'au 31 mai 2019 ; les bons non exercés pendant ce délai, selon les modalités visées ci-après, perdront toute validité.

Modalités et conditions d'exercice des bons :

Chaque BSA donne droit à la souscription d'une action nouvelle de la Société au prix de cent quarante-sept euros (147 €) jusqu'à la date du 31 mai 2019.

L'exercice du droit de souscription ne pourra pas intervenir au-delà du 31 mai 2019.

L'exercice du droit de souscription est également conditionné au fait que les porteurs des BSA soient agréés par la gérance, s'ils ne sont pas déjà actionnaires. Pour les actionnaires, cet agrément va de soi dès lors qu'ils répondant aux critères suivants :

- les personnes physiques sympathisantes du mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA :

La ou les augmentations de capital résultant de cette émission est (sont) limitée(s) à un montant nominal maximum de 6 900 000 €.

Les actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles. Les actions souscrites par l'exercice des bons porteront jouissance au jour de leur souscription.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

Souscription des actions au titre de l'exercice des BSA :

Les souscriptions seront reçues au siège social dans le délai d'exercice mentionné ci-dessus, au moyen d'un bulletin de souscription.

4-7 Dates prévues des émissions

Augmentation de capital :

Période de souscription : du 27 août au 14 septembre 2018 inclus pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 17 septembre au 21 décembre 2018 inclus pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. L'augmentation de capital interviendra à la date du procès-verbal de la gérance constatant le résultat de l'opération, après la clôture des souscriptions. L'inscription des titres en compte nominatif des actionnaires interviendra dans le mois qui suit la clôture de l'émission.

BSA :

L'attribution des BSA, réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, sera réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits exclusivement par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 31 août au 31 octobre 2018 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des BSA par des tiers qui les auront préalablement acquis auprès de la Fédération selon le mécanisme décrit au paragraphe 4-8-2, est comprise entre le 7 janvier et le 31 mai 2019.

4-8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières nouvelles

4-8-1 Restrictions concernant les actions (existantes et nouvelles)

Les statuts prévoient une clause d'agrément pour la cession des actions (article 13) :

- la cession à des tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la gérance ;
- le cédant doit notifier une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions et le prix offert ;
- l'agrément résulte soit d'une notification de la gérance, soit d'un défaut de réponse dans un délai de 3 mois à compter de la demande.

L'agrément accordé permet, par la suite, de procéder à de toutes transactions d'acquisition ou de souscription d'actions sans nouvel agrément nécessaire.

4-8-2 Restrictions concernant les BSA à émettre

La Fédération Habitat et Humanisme peut céder les BSA, après agrément de la gérance de la Foncière.

Les BSA pourront être cédés à des tiers ou à des actionnaires, à partir du 7 janvier jusqu'au 31 mai 2019. Les BSA devront être exercés par leur nouveau détenteur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 31 mai deviendront caducs.

Les BSA ne sont pas cessibles entre investisseurs.

Les BSA ne pourront être cédés que par la Fédération qui les détient en totalité, à des tiers (cumulativement actionnaires ou non-actionnaires) répondant aux critères suivants :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Ces tiers s'ils ne sont pas déjà actionnaires, devront avoir été agréés préalablement par la gérance de la Foncière.

4-8-3 Restrictions concernant les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA à émettre seront soumises aux stipulations statutaires de la Fédération concernant la clause d'agrément citée ci-dessus.

4-9 et 4-10 Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières ainsi qu'aux offres publiques d'achat lancées par des tiers sur le capital de l'Emetteur durant le dernier exercice et l'exercice en cours

Sans objet pour la Foncière.

4-11 Régime fiscal des actions émises et des droits préférentiels de souscription

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations contenues dans la présente note descriptive relative à l'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

En outre, le régime fiscal décrit ci-après correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel.

A. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

1) Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant, à titre professionnel, à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

a) Dividendes

Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

Les dividendes sont soumis, au titre de l'année de leur perception, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire (PFU) de 12,8% sur leur montant brut (sans abattement) ou, sur option formulée dans le cadre de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application de l'abattement de 40%.

L'option pour le barème progressif est globale et s'applique à l'ensemble des revenus ou gains perçus par tous les membres du foyer fiscal, soumis en principe à une imposition au "taux forfaitaire unique".

Ils supportent un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire de l'impôt sur le revenu, opéré à la source par l'établissement payeur au taux de 12,8% de leur montant brut.

Ce prélèvement fait office d'acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt calculé soit au taux forfaitaire soit au barème progressif. L'excédent éventuel est restitué au contribuable.

Le contribuable peut cependant demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant à l'établissement payeur des revenus (c'est-à-dire, la Société), une attestation sur l'honneur mentionnant que le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il appartient, déterminé au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement des revenus est inférieur à un seuil fixé par la loi, soit au 1er janvier 2018, à :

- 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé,
- 75 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS, soumis à une imposition commune.

Cette attestation doit être produite chaque année, au plus tard, le 30 novembre de l'année qui précède celle du paiement des revenus.

Les dividendes des actions de la Société supportent également les prélèvements sociaux, au taux global de 17,2% au 1er janvier 2018 opérés à la source par l'établissement payeur, à savoir la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,9% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif :

- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement social de 4,5% et sa contribution additionnelle de solidarité de 0,3% ;
- le prélèvement de solidarité de 2%.

Historiquement, la Foncière n'a pas vocation à distribuer de dividende.

b) Plus-values (article 150-0 A du CGI)

Les plus-values de cession ou de rachat d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire (PFU) de 12,8%, ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour leur montant net, soit après imputation des moins-values le cas échéant constatées au cours de la même année ou des dix années précédentes, quel que soit le montant annuel des cessions des valeurs mobilières (et droits sociaux ou titres assimilés) effectuées par foyer fiscal.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux suivants, quel que soit le montant des cessions réalisées par le foyer fiscal l'année de la cession :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,9% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement social de 4,5% et sa contribution additionnelle de solidarité de 0,3% ;
- le prélèvement de solidarité de 2%.

En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée.

c) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Régime d'imposition des actions

Les actions de la Société détenues par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues du patrimoine imposable.

Réduction d'Impôt de solidarité sur la fortune – souscription au capital des PME (Loi TEPA)

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune a été supprimé, ainsi que l'avantage fiscal TEPA pour les souscriptions au capital de PME. Les actions de la Foncière Habitat et Humanisme ne bénéficient donc plus d'avantage fiscal lié à l'ISF ou l'IFI.

d) Droits de succession et de donation

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation.

e) Droits d'enregistrement

En cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers, il est perçu un droit proportionnel de 5% du prix convenu, compte tenu de la prépondérance d'actifs immobiliers dans les comptes de la Société au 31 décembre 2017.

f) Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME (Loi Madelin)

Compte tenu de l'absence de limite d'âge et de plafond pour la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme agréée entreprise solidaire, les souscripteurs, personnes physiques imposées à l'impôt sur le revenu en France, pourront bénéficier d'une réduction d'impôt au titre des souscriptions en numéraire égale à 18% des versements limités à 50 000 € (pour un contribuable célibataire, veuf ou divorcé) et à 100 000 € (pour les contribuables mariés ou liés par un PACS et soumis à une imposition commune – Article 199 terdecies 0A du CGI).

L'avantage fiscal annuel maximal pour les souscriptions 2018 est donc de 9 000 € ou 18 000 €, selon la situation matrimoniale du souscripteur sous réserve du plafond ci-après.

Cet avantage est susceptible d'être porté à 25% du montant des versements aux termes d'un décret à paraître.

La fraction des investissements excédant cette limite ouvre droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Il est rappelé que la loi de finances pour 2016 a pérennisé ce dispositif (qui devait initialement s'appliquer jusqu'au 31 décembre 2016), étant précisé que l'avantage fiscal ainsi obtenu demeure plafonné à 10 000 € par an, dans le cadre du plafonnement global à 10 000 € de l'ensemble des niches fiscales. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal est reporté sur l'IR dû au titre des 5 années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Afin de préserver ce niveau d'avantage malgré l'abaissement à 10 000 €, à partir de 2013, de la limite fixée pour le plafonnement global des avantages fiscaux, la faculté de report pendant cinq ans de la fraction de la réduction d'impôt excédant le plafond de 10 000 € prévue par la loi de finances pour 2013 pour les souscriptions effectuées à compter du 1er janvier 2013 est maintenue.

Cette réduction fiscale implique l'interdiction de cession des actions faisant l'objet du reçu fiscal (jusqu'à l'expiration de la cinquième année suivant celle de la souscription, sauf exceptions spécifiques (décès, invalidité, donation, etc.). A défaut, la réduction d'impôt sera reprise jusqu'à concurrence du montant du prix des actions cédées.

En outre, le remboursement par la Société de l'apport du souscripteur remet en cause le bénéfice de la réduction fiscale s'il intervient avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription.

Cet avantage fiscal ne peut se cumuler avec le régime du PEA.

L'attention des souscripteurs est attirée sur une possible évolution du taux de la réduction d'impôt sur le revenu qui passerait ainsi de 18% à 25%, telle qu'elle a été prévue par la loi de finances pour 2018 ; ce relèvement du taux interviendra sous réserve de la parution d'un décret, non publié à ce jour, résultant de la loi de finances 2018. En effet, conformément aux dispositions du II de l'article 74 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017, les dispositions de l'article 199 terdecies-0 A résultant des dispositions du I de l'article 74 s'appliquent aux versements effectués à compter d'une date fixée par décret, qui ne peut être postérieure de plus de trois mois à la date de réception par le Gouvernement de la réponse de la Commission européenne permettant de considérer cette disposition lui ayant été notifiée comme étant conforme au droit de l'Union européenne.

Par ailleurs, les plafonds de versement de 50 000 € et 100 000 € par an et par foyer fiscal, ainsi que le plafonnement global des niches fiscales, sont susceptibles d'être modifiés par la future loi de finances pour 2019.

Mise en garde spécifique :

1. La loi de finances pour 2018 du 29 décembre 2017 a pérennisé le dispositif de réduction d'impôt sur le revenu pour souscription au capital de PME jusqu'au 31 décembre 2018. Le bénéfice de cette réduction d'impôt est donc désormais réservé aux souscriptions aux augmentations de capital par les contribuables qui ne sont ni associés ni actionnaires de la Société, sauf "investissement de suivi" au sens de l'article 885-0 V bis I 1 du 1^c) du CGI. Aussi, les nouvelles souscriptions d'actions de la Foncière seront éligibles, pour les actionnaires actuels, aux avantages fiscaux Madelin compte tenu du Plan d'Entreprise engagé par la Société, si ces derniers ont bénéficié, au titre de leur premier investissement au capital de la Société, d'un avantage fiscal IR-PME (Loi Madelin).
2. Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'Administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux ci-avant mentionnés (Dispositifs Madelin et TEPA) en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME, dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital. Dans une telle hypothèse, le souscripteur, qui se comporte comme un simple prêteur de deniers, s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement. L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique. C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés, pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation.

Régime futur de la réduction d'impôt Madelin

La réduction d'impôt accordée dans le cadre de l'investissement proposé reste soumise aux dispositions fiscales en vigueur. Ces dernières sont susceptibles d'évoluer chaque année lors du vote par le parlement des lois de finances annuelles et des lois rectificatives en cours d'année. A ce titre, l'attention des souscripteurs est attirée sur le fait qu'une loi de finances rectificative future peut le cas échéant revenir sur le régime actuel.

A ce jour, le taux de réduction d'impôt Madelin est fixé à 18% ; un décret doit porter ce taux à 25%, sans qu'on en sache la date, ni s'il sera rétroactif : selon la date de la souscription, l'avantage Madelin est donc susceptible de varier (18 ou 25%).

g) Régime spécial des PEA (exclusif de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150 000 € (300 000 € pour un couple) et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 75 000 € (150 000 € pour un couple).

Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir, à la fois, un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type).

Le PEA "PME-ETI", qui est destiné à financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA "classique".

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux) à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition, notamment, que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA (si elle intervient plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA) ou lors d'un retrait partiel (s'il intervient plus de huit ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis au prélèvement social, à la contribution additionnelle audit prélèvement social, à la CSG et à la CRDS au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Sont soumises à une imposition forfaitaire les retraits ou rachats sur PEA au taux de 22,5% (retraits ou rachats avant deux ans) ou de 19% (retraits ou rachats entre deux et cinq ans).

Les moins-values subies dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre; il est précisé que les pertes éventuellement constatées, lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année ou, sous certaines conditions, lors de la clôture du PEA après l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan ou de rachat du contrat de capitalisation est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes, à condition que le seuil annuel de cession des valeurs mobilières (et droits ou titres assimilés) applicable au titre de l'année de réalisation de la moins-value soit dépassé au titre de l'année considérée.

2) Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Dividendes

i. Sociétés n'ayant pas la qualité de société-mère en France

Les sociétés françaises qui détiendront moins de 5% du capital de la Société n'auront pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du Code général des impôts. Cependant, aucun pourcentage minimal n'est exigé pour les participations détenues par les entités locales de certains groupes bancaires mutualistes (crédit agricole, crédit mutuel, caisse d'épargne et banques populaires) dans les organes de niveau supérieur, lorsque leur prix de revient est au moins égal à 22,8 M€, ce prix de revient s'appréciant individuellement ou collectivement pour les entités de même niveau.

Les dividendes perçus par ces sociétés seront soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, soit, en principe pour les sociétés ouvrant leur exercice en 2018, au taux normal de l'IS actuellement égal à 28% dans la limite de 500 000 € de bénéfice imposable par période de douze mois et à 33,1/3% au-delà de cette limite, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'IS après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois. En pratique, la contribution sociale n'est donc due que par les entreprises dont le bénéfice imposable au taux normal est supérieur à 2 289 000 € (lorsqu'elles réalisent un bénéfice entièrement taxable à 33,1/3%).

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

ii. Sociétés ayant la qualité de société-mère en France

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5% du capital de la société ou les entités locales de groupes bancaires mutualistes définies au paragraphe précédent, pourront bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par une société mère ne sont pas soumis à l'IS, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est fixée forfaitairement à 5% du montant desdits dividendes, quel que soit, pour chaque période d'imposition, le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

iii. Organismes à but non lucratif

Les organismes sans but lucratif sont en principe tous redevables de l'impôt sur les sociétés sur les revenus patrimoniaux qui ne se rattachent pas à leurs activités lucratives, au taux réduit de 24%, 15% ou 10% selon la nature des revenus en cause (étant précisé que l'impôt sur les sociétés est dû même si l'organisme ne se livre à aucune activité lucrative). Ils ne supportent pas la contribution sociale additionnelle à l'impôt sur les sociétés.

Seuls sont totalement exonérés à raison des revenus de leur patrimoine, les fondations reconnues d'utilité publique et les fonds de dotation, dont les statuts ne prévoient pas la possibilité de consommer leur dotation en capital.

S'agissant des dividendes de source française, ils sont imposés au taux de 15%.

b) Plus-values

La Foncière est une société à prépondérance immobilière.

En application de l'article 219 du CGI, les plus ou moins-values provenant de la cession de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la Société à prépondérance immobilière, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 33,1/3%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

3) *Autres actionnaires*

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant 1, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

B. Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

1) *Dividendes*

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans les développements ci-après, la notion de "dividendes" s'entend des dividendes tels que définis par les conventions fiscales en vue d'éviter les doubles impositions qui pourraient, le cas échéant, être applicables. Lorsque cette notion n'est pas définie par ces dernières, la notion de "dividendes" s'entend de celle prévue par la législation fiscale interne française, ainsi que le rappelle une instruction administrative de la documentation fiscale d'octobre 2012 BOI-RPPM-RCM-30-30-10-50 n° 30.

Dans ces conditions, les revenus des actions versés à des contribuables domiciliés hors de France sont soumis à une retenue à la source (article 119 bis-2 du CGI) de droit interne au taux de :

- 12,8% lorsque le bénéficiaire effectif de ces revenus est une personne physique ;
- 15% lorsque le bénéficiaire effectif est un organisme sans but lucratif ayant son siège dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l'article 206, s'ils avaient leur siège en France ;
- 75% pour les revenus payés dans un Etat ou territoire non coopératif ;
- 30% dans les autres cas.

La clause "dividendes" de la plupart des conventions fiscales internationales conclues par la France avec les Etats de résidence des bénéficiaires, peut prévoir la réduction du taux de cette retenue à la source et parfois sa suppression.

L'application des dispositions des conventions fiscales internationales est alors obtenue dans le cadre d'une demande de remboursement du différentiel constaté entre le taux de retenue à la source de droit interne et le taux de retenue à la source conventionnel.

La demande de remboursement doit être réalisée avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle du versement de la retenue à la source.

Elle doit être adressée au centre des impôts des non-résidents à l'appui du formulaire général 5000 et du formulaire "dividendes" 5001 visés par l'Administration fiscale du pays de résidence du bénéficiaire des revenus.

Le contribuable est toutefois susceptible de bénéficier immédiatement des avantages conventionnels (taux réduit ou suppression de la retenue) dans le cadre d'une procédure dite "simplifiée", s'il présente une attestation de résidence (formulaire 5000) visée par l'Administration fiscale de l'Etat de sa résidence fiscale à l'établissement payeur avant la mise en paiement des revenus.

2) *Plus-values*

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière supportent un prélèvement spécifique de 33,1/3% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein-), auquel s'ajoutent, pour les personnes physiques, le cas échéant, la taxe sur certaines plus-values excédant 50 000 €.

Lorsque les titres cédés sont détenus par des non-résidents relevant de l'impôt sur le revenu depuis plus de 5 ans, le montant de la plus-value est diminué d'un abattement pour la durée de détention fixé à :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième,
- 4% pour la vingt-deuxième année de détention.

De même, en matière de CSG-CRDS, le montant de la plus-value diminue d'un abattement pour la durée de détention fixé à :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième,
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention,
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquis après 30 ans de détention et, entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Pour les personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés, la plus-value est taxée :

- si la société est résidente d'un Etat de l'Espace Economique Européen, selon le régime de droit commun (cf. § 4.11.A.2) b),
- si la société est résidente d'un Etat situé en dehors de l'Espace Economique Européen, la plus-value est diminuée d'un abattement de 2% par année entière de détention.

Les plus-values sont taxées au taux forfaitaire de 75% si le cédant est une personne ou un organisme domicilié, établi ou constitué hors de France, dans un Etat ou territoire non-coopératif.

3) *Impôt sur la fortune immobilière*

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du Code général des impôts, ne sont pas imposables à l'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles détiennent.

4) *Droits de succession et de donation*

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers détenant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

5- Conditions de l'offre

5-1 Conditions, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

5-1-1 Conditions de l'offre

5-1-1-1 Conditions de l'offre de l'augmentation de capital en numéraire

L'augmentation de capital sera réalisée par émission de 69 181 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible au profit des actionnaires existants de la Société, à raison de 1 action nouvelle pour 22 actions anciennes détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la gérance pour les nouveaux actionnaires.

Le prix d'émission est de 147 € par action, soit 92 € de valeur nominale et 55 € de prime d'émission.

5-1-1-2 Conditions de l'offre de bons de souscription

Les 68 000 BSA 2019 seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 € par la Fédération Habitat et Humanisme de façon indépendante de l'augmentation de capital en numéraire. Les BSA devront être souscrits par la Fédération par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Ces bons seront cessibles et exerçables du 7 janvier au 31 mai 2019, après cession, par la Fédération, à des tiers (actionnaires ou non-actionnaires) préalablement agréés par la gérance de la Foncière.

Les actions souscrites au moyen de l'exercice des bons de souscription d'actions devront l'être concomitamment à la cession desdits bons de souscription d'actions par la Fédération.

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire des bons seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

5.1.2 Montant de l'émission

5-1-2-1 Augmentation de capital en numéraire

Le produit brut de l'émission, primes d'émission incluses, s'élève à 10 169 607 €, dont 6 364 652 € de montant nominal et 3 804 955 € de prime d'émission.

Les 69 181 actions nouvelles seront émises au prix de 147 €, correspondant à 92 € de valeur nominale et 55 € de prime d'émission par action.

Limitation du montant de l'émission :

Conformément à l'article L225-134 du code de commerce, et au terme de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 6 juin 2018, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être décidé de limiter le montant de l'opération aux souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois quarts de l'augmentation de capital décidée, soit 4 773 489 € de valeur nominale ; dans le cas contraire (c'est-à-dire si le montant des souscriptions n'atteint pas ce chiffre), l'intégralité des fonds versés serait restituée aux souscripteurs. La restitution des fonds serait effectuée sans frais, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

5-1-2-2 Augmentation de capital issue de l'exercice des BSA

Dans l'hypothèse où tous les BSA (soit 68 000 BSA) émis seraient exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 996 000 € (dont 6 256 000 € de valeur nominale) sur la base d'un prix d'exercice de 147 €.

Les actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles. Les actions souscrites par l'exercice des bons porteront jouissance au jour de leur souscription.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

5-1-3 Période de souscription et procédure de souscription

5-1-3-1 Période de souscription et procédure de souscription de l'augmentation de capital en numéraire

La souscription sera ouverte du 27 août au 21 décembre 2018 selon les modalités suivantes :

(a) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes à raison de 1 action nouvelle pour 22 actions anciennes détenues du 27 août au 14 septembre 2018 inclus.

(b) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre réductible

Il n'a pas été créé de droits préférentiels à titre réductible. Les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées à partir du 17 septembre 2018, soit :

- aux actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils peuvent souscrire à titre irréductible ou qui feront une demande de souscription complémentaire,
- aux tiers (non-actionnaires) qui en feront la demande.

Les actions non souscrites pourront être réparties, totalement ou partiellement, par la gérance entre les personnes de sa convenance.

(c) Valeur théorique des droits de souscription

Il n'y a pas de marché organisé des droits de souscription. Le prix d'émission étant égal à l'évaluation du prix de l'action, la valeur théorique du droit est très faible, voire nulle.

(d) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 27 août et le 14 septembre 2018 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la fin de la période de souscription à titre irréductible seront caducs de plein droit.

Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
24/07/2018	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus
25/08/2018	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal La Croix
27/08/2018	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement	
14/09/2018	Clôture de la période de souscription à titre irréductible	
17/09/2018	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires selon la faculté de répartition de la gérance.	
Avant le 31/10/2018		Souscription des 68 000 BSA par la Fédération en une fois
21/12/2018	Clôture de la période de souscription (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires)	
Avant le 31/12/2018	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital Certificat de la banque Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	
07/01/2019		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
31/05/2019		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions

Si les souscripteurs souhaitent bénéficier des avantages fiscaux de Madelin, pour l'augmentation en numéraire et pour les BSA :

- les souscripteurs doivent indiquer à l'Emetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier d'une réduction ISF/Madelin,
- le bénéfice de l'avantage fiscal sera donné.

La procédure suivante sera établie par la Foncière :

- apposition d'un tampon dateur au nom de la Foncière d'Habitat et Humanisme, à réception des bulletins de souscription,
- conservation de l'enveloppe, dont le cachet de la poste fait foi de la date de l'envoi, agrafé au bulletin de souscription.

5-1-3-2 Période de souscription et modalités d'exercice des BSA

L'attribution des BSA est réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 31 août au 31 octobre 2018 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des bons est comprise entre le 7 janvier et le 31 mai 2019.

Modalités pratiques de souscription, d'acquisition et d'exercice des BSA

La souscription des 68 000 bons est effectuée en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 €.

La cession des BSA par la Fédération aux souscripteurs est effectuée sur demande du souscripteur par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 € par l'envoi d'un bulletin d'acquisition et d'exercice du BSA comportant deux volets :

- un volet de cession du BSA,
- un volet d'exercice du BSA sous forme d'un bulletin de souscription d'action spécifique à cet exercice du BSA.

Bulletins de souscription et de cession des BSA

La souscription de BSA s'effectue en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme. Cette souscription se fera sous forme d'un accord écrit.

Les bulletins de cession de BSA seront disponibles, à partir du 7 janvier 2019, à la Fédération. Ils seront imprimés sur le même document que le bulletin de souscription d'action qui permettra l'exercice de ces BSA.

Modalités d'exercice

Les bons de souscription d'actions pourront être cédés à leur prix d'attribution initial de 0,01 € le BSA et exercés sous la condition d'agrément préalable de la gérance de la Foncière.

Les bons ainsi cédés devront être exercés par leurs nouveaux détenteurs de manière concomitante à leur acquisition.

Les titulaires devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à la Foncière au moyen d'un bulletin de souscription. La période d'exercice est comprise entre le 7 janvier et le 31 mai 2019. Un BSA donne la possibilité de souscrire à 1 action nouvelle au prix d'exercice de 147 €.

L'instruction d'exercice des BSA par les porteurs est irrévocable.

Les BSA non exercés à la fin de la période d'exercice seront caducs de plein droit.

5-1-4 Révocation de l'offre

L'offre est irrévocable.

5-1-5 Réduction de l'offre

L'émission des actions nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires d'actions anciennes pourront souscrire à 1 action nouvelle pour 22 actions anciennes sans que leurs ordres ne puissent être réduits.

5-1-6 Montant maximum et minimum de l'offre

Il n'y a pas de montant maximum ou minimum de souscription. Concernant l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, l'émission des actions nouvelles est réalisée à titre irréductible sur la base d'une parité de 1 action nouvelle pour 22 actions détenues.

5-1-7 Possibilité de retrait de la demande

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5-1-8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

5-1-8-1 Les actions seront créées sous les formes nominatives pures et intégralement libérées à la souscription

Les demandes de souscription sont à adresser à la Foncière qui avisera personnellement, par courrier, du résultat de cette demande. Si celle-ci est acceptée, les souscripteurs recevront une attestation dans le mois suivant la clôture de l'émission et pourront négocier leurs actions, s'ils le désirent, à partir de la réception de cette attestation.

Il ne sera pas mis de frais d'aucune nature à la charge des souscripteurs.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés par la Foncière sur des comptes bloqués auprès de la banque Société Générale. Elle sera chargée d'établir le certificat de dépôts de fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des actions nouvelles.

L'inscription en compte se fait dans le délai d'un mois suivant la clôture de la souscription. Les actionnaires reçoivent un avis d'inscription.

5-1-8-2 L'exercice des BSA donnera lieu à création d'actions sous la forme nominative et intégralement libérées à la souscription

Les modalités seront identiques à celles de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription en numéraire précitée.

5-1-9 Publication des résultats de l'offre

Après la clôture des souscriptions, les souscripteurs seront informés des résultats de l'augmentation de capital.

5-1-10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 27 août et le 14 septembre 2018 inclus et payer le prix de la souscription correspondant.

Le droit de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant la fin de la période de souscription (14 septembre 2018 inclus).

Ce droit est négociable, conformément à la loi, pendant la période de souscription à titre irréductible.

Cependant, la Foncière informe qu'il n'existe pas de marché organisé pour la vente de ces droits de souscription.

5-1-11 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA

Les BSA souscrits, au prix de 0,01 € le BSA, par la Fédération Habitat et Humanisme, ne seront cessibles par celle-ci qu'à des tiers (actionnaires ou non) répondant aux critères suivants :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Pour exercer leur BSA, les investisseurs devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 7 janvier et le 31 mai 2019 et payer le prix de la souscription correspondant.

Les BSA devront être exercés par leurs bénéficiaires avant le 31 mai 2019, sous peine de caducité.

Le BSA n'est pas négociable par son acquéreur qui doit l'exercer immédiatement après son acquisition à la Fédération Habitat et Humanisme. Cédé moyennant un prix de 0,01 € par BSA par la Fédération, après agrément de la Foncière, il doit être exercé concomitamment à la souscription.

5-2 Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières

5-2-1 Catégories d'investisseurs potentiels – pays dans lequel l'offre sera ouverte

Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ensuite souscrire aux actions nouvelles à émettre, les investisseurs qui en feront la demande (cumulativement actionnaires et non-actionnaires).

Les demandes de souscription seront enregistrées et donneront lieu à un courrier valant accusé de réception, au fur et à mesure de la réception des bulletins de souscription à la Foncière, la date du tampon faisant foi.

Pays dans lequel l'offre sera offerte

L'offre sera ouverte au public en France.

Restrictions globales à l'offre

La diffusion du prospectus pour la vente des actions, droit préférentiel de souscription et souscription d'actions nouvelles, peuvent, dans certains pays, y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer d'éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

5-2-2 Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance

A la date de la présente note d'information, les intentions des actionnaires principaux, sont les suivantes : la Fédération Habitat et Humanisme et Habitat et Humanisme Développement n'envisagent pas de souscrire.

5-2-3 Information de pré allocation

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société dans les conditions décrites au paragraphe 5-1-3.

5-2-4 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital dans sa totalité, de recevoir, à l'issue de la période de souscription, le nombre d'actions nouvelles qu'ils ont souscrites.

5-2-5 Sur allocation

Il n'y a pas d'option de sur-allocation.

5-3 Fixation du prix

5-3-1 Fixation du prix de souscription des actions

Le prix de souscription est identique à celui défini pour les transactions de rachat organisées par la Foncière et la Fédération, selon le mécanisme décrit au paragraphe 4-5 Risque de liquidité de la première partie. La Société fournit, ci-après, les informations relatives au mécanisme de détermination annuelle, par la gérance de la Foncière, de la valeur de l'action utilisée, en particulier pour les transactions de rachat.

Le prix de souscription est de 147 € comprenant une valeur nominale de 92 € et une prime d'émission de 55 €. Il a été fixé par la gérance de la Société en date du 14 mai 2018 et est applicable pour la période du 1er juillet 2018 au 30 juin 2019.

La valeur de l'action de la Foncière est déterminée annuellement par la gérance. Les éléments d'appréciation qui ont conduit à définir la méthode de fixation annuelle du prix de l'action, telle qu'elle est décrite dans le paragraphe ci-dessous, sont les suivants :

Éléments d'appréciation

La détermination annuelle d'une valeur de référence de l'action de la FONCIERE est apparue nécessaire en raison de la forte augmentation du volume de la production de logements et du souhait de certains actionnaires de voir le prix d'émission des actions et le prix de cession des titres, dans les négociations entre actionnaires, suivre de manière adaptée l'évolution du marché.

En dépit des difficultés d'appréciation d'un patrimoine immobilier constitué presque exclusivement de logements sociaux ou très sociaux, dont la vente ne pourrait intervenir, aux termes de la réglementation en vigueur et de nos propres statuts, qu'en faveur d'une autre société travaillant dans le même secteur d'activité, une méthodologie a été mise au point et soumise pour avis à nos commissaires aux comptes qui l'ont entérinée.

La première détermination de cette valeur est intervenue le 6 juillet 2006. La gérance avait alors fixé la valeur de référence du titre à 123 €. Une nouvelle valeur, calculée selon la même méthode, est fixée chaque année par la gérance et applicable pour une durée d'un an, du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante.

Approche méthodologique

L'évaluation du patrimoine de la Foncière peut se faire à partir de différentes méthodes :

- la valeur nette comptable retraitée : cette valeur ne tient compte ni des variations du marché de l'immobilier, ni de l'inflation ;
- la valeur de marché : calculée par un expert indépendant, elle donne le prix des biens, libres de toute occupation et de tout conventionnement. Dans le cas de la Foncière d'Habitat et Humanisme, ce critère est difficilement utilisable, car l'essentiel des logements n'est pas cessible (*du fait de la réglementation, des statuts de la société et des objectifs du Mouvement HH*) et est loué, dans le cadre d'un conventionnement, en fonction d'un barème administratif, à des familles en situation sociale difficile ;
- la méthode des cash-flows consolidés, est considérée par les experts que nous avons consultés, et en particulier par nos commissaires aux comptes, comme l'approche la plus fiable du problème posé. Elle consiste à calculer la valeur des biens à partir du cash-flow qu'ils dégageront pendant toute la période de vie des immeubles (estimée à quarante ans pour les acquisitions et à la durée du bail pour les baux) et en y rajoutant in fine, pour les acquisitions, un montant tenant compte de la valeur des terrains et du bâti.

Application à la Foncière d'Habitat et Humanisme

Méthode de la valeur nette comptable retraitée :

L'importance des subventions d'équipement figurant dans le bilan de société Foncière a conduit les experts à préconiser un retraitement de notre haut de bilan, retraitement qui a pour effet de réduire et les immobilisations et les fonds propres du montant des subventions d'équipement reçues. On obtient ainsi, pour 2017, une valeur nette comptable corrigée égale, pour sa partie immobilière, à 216,4 M€ (droits aux baux inclus).

Les capitaux propres retraités des subventions d'équipement s'élèvent à 200,1 M€.

Méthode de la valeur de marché :

Le rapport d'expertise, actualisé au 31 décembre 2017, fait ressortir une valeur marchande théorique de 277,7 M€ pour le patrimoine expertisé au 31 décembre 2013, auquel il convient de rajouter les opérations immobilisées entre 2014 et 2017 (93,4 M€), ainsi que les immobilisations en cours au 31 décembre 2017 (60 M€), comptabilisées à leur coût historique. **Total valeur marché : 431,1 M€.**

Cette évaluation nous conforte dans l'idée que le choix de nos implantations a été bon et qu'il assure une bonne protection des avoirs qui nous ont été confiés par nos actionnaires. Mais comme il a été mentionné plus haut, cette valeur n'a pas de portée pratique véritable, compte tenu des contraintes propres à notre activité.

Méthode des cash-flows consolidés :

La méthode des cash-flows cumulés a été appliquée selon les principes qui nous ont été définis par les experts sur la base des paramètres suivants :

- cash-flow actualisé des opérations terminées à fin décembre 2017 pour les 40 années à venir, ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure,
- cash-flow actualisé des opérations en cours au prorata des investissements déjà réalisés,
- valeur terminale actualisée égale à 100% des terrains et du bâti,
- taux d'actualisation de 6,35% correspondant au taux actuel des OAT 10 ans, augmenté d'une "prime de risque" intégrant les risques propres au secteur immobilier, les rigidités propres au logement social, les incertitudes liées à l'entretien des lieux par les locataires et, enfin, l'absence de toute distribution de dividende.

La somme des cash-flows actualisés s'élève ainsi à 150,6 M€ et la valeur terminale actualisée à 76 M€, pour un montant global de 226,6 M€.

La société a par ailleurs retenu comme hypothèse de travail une augmentation moyenne annuelle des loyers de 1,8% et une progression des charges de 2%.

Conclusion : valorisation de l'action FHH

A l'issue de ces calculs la valeur de l'action est déterminée en utilisant la formule suivante :

Capitaux propres retraités des subventions d'équipement + cash-flows consolidés + valeur terminale actualisée – valeur nette comptable corrigée, le résultat étant divisé par le nombre des actions.

Sur la base des principes ainsi définis, la valeur globale actualisée est ressortie à **210,2 M€**, montant qui, rapporté au nombre des actions existant au 31 décembre 2017, soit 1 433 545, donne une valeur de l'action pondérée égale à 146,64 €, arrondie à **147 €**. Cette valeur de référence s'appliquera en tant que de besoin à partir de la date du 1er juillet 2018.

5-3-2 Fixation du prix d'exercice des BSA

Un BSA permet de souscrire à une action nouvelle au prix de 147 € jusqu'au 31 mai 2019.

Ce prix d'exercice est justifié par la faible variation dans l'évaluation de l'action, selon la méthode mentionnée ci-dessus, et de l'absence de cotation de l'action sous-jacente.

5-3-3 Procédure de publication du prix de l'offre

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du présent prospectus.

5-4 Placement et prise ferme

5-4-1 Coordinateurs de l'ensemble de l'offre

La Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la coordination de l'opération.

5-4-2 Intermédiaires chargés du service financier

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la Société Générale, 18 rue du Chapeau Rouge, 69009 Lyon.

5-4-3 Garantie

La présente émission ne fait pas l'objet de garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code du commerce.

6- Admission à la négociation et modalités de négociation

Les actions de la Foncière et les BSA ne sont pas admis aux négociations sur un compartiment de cotation.

7- Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

7-1 Nom et adresse des personnes souhaitant vendre

A la connaissance de la Société, il n'y a pas de personne ou entité offrant de vendre ses actions.

7-2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par les vendeurs

Non applicable.

7-3 Convention de blocage

Non applicable.

8- Dépenses liées à l'émission

Le produit brut de l'émission s'élèvera 10 169 607 €. Dans l'hypothèse où tous les BSA 2019 seraient également exercés (pour un produit brut correspondant de 9 996 000 € sur la base d'une valeur d'action de 147 €), le produit brut total de l'émission (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à 20 165 607 €.

Les dépenses liées à l'émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques. Ils sont évalués à un montant compris entre 70 000 et 80 000 €.

Le produit net estimé de l'émission en numéraire serait compris entre 10 089 607 € et 10 099 607 €. Dans l'hypothèse où tous les BSA 2019 seraient également exercés (pour un produit net correspondant de 9 996 000 €), le produit net total de l'émission (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à un montant compris entre 20 085 607 € et 20 095 607 €.

Il convient de relever que les frais d'émission seront entièrement imputés sur l'augmentation de capital en numéraire et, qu'en conséquence, le produit net des BSA est égal au produit brut.

9- Dilution

9-1 Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action

Le tableau ci-dessous présente l'incidence de l'augmentation de capital et de l'exercice des BSA qui seront émis sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Foncière. Il est alors fait l'hypothèse que la personne disposant d'une action ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre).

Le calcul est effectué sur la base des capitaux propres (hors subventions d'investissement) au 31 décembre 2017 retraités des augmentations de capital intervenues au 26 juin et 9 juillet 2018^(*) et sur la base du nombre d'actions existant à cette date :

	Au 26/06/2018
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	139,97 €
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 69 181 actions provenant de l'augmentation de capital	140,28 €
(*) après exercice des 68 000 BSA 2019 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	140,55 €
(*) après exercice de 34 000 BSA en 2019 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	140,42 €
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 51 886 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	140,20 €
(*) après exercice des 68 000 BSA 2019 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	140,48 €
(*) après exercice de 34 000 BSA en 2019 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	140,35 €

() par hypothèse: le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2018 et avec prise en compte de l'apport en nature et de l'apport en numéraire réservé à la FHH, décidés par l'AGE du 6 juin 2018 et actés par la gérance les 26 juin et 9 juillet 2018*

L'effet dilutif lié à l'exercice des BSA 2019 qui seront émis en 2019 est déterminé sur la base d'un prix d'exercice de 147 €.

Ce prix sera révisé par la gérance au 1er juillet 2019, soit à une date ultérieure à la fin de la période de souscription et d'exercice des BSA 2019.

Il convient de noter que l'assemblée générale extraordinaire du 6 juin 2018 a approuvé :

- une augmentation de capital par un apport de biens immobiliers par la Fédération Habitat et Humanisme : ces apports, d'une valeur réelle de 1 268 463 €, ont donné lieu à l'émission de 8 629 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 793 868 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 474 595 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Cette augmentation de capital est intervenue après la purge des délais de préemption ouverts concernant les actifs immobiliers apportés et après réitération des apports par acte authentique. Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 9 juillet 2018 ; la valeur d'apport de ces actifs a fait l'objet d'un rapport d'un commissaire aux apports (Cabinet Lépine) en date du 19 mai 2018 ;
- une augmentation de capital par apport en numéraire réservé à la Fédération Habitat et Humanisme : ces apports, d'une valeur réelle de 708 099 €, ont donné lieu à l'émission de 4 817 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération, soit une augmentation de capital d'un montant de 443 164 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 264 935 € (soit un prix de souscription de 147 € par action, dont 55 € de prime d'émission). Une décision de la gérance a constaté l'apport en date du 26 juin 2018.

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres détenue par les actionnaires du Mouvement

Les tableaux ci-après présentent l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA en 2019 sur la quote-part des capitaux propres pour la société HHD, détentrice de 77 040 actions, les Associations Habitat et Humanisme détentrices, ensemble, de 57 022 actions et la Fédération Habitat et Humanisme détentrice de 26 924 actions, compte tenu des deux opérations ci-dessus décidées par l'assemblée générale du 6 juin 2018, à la date du 9 juillet 2018 si ces actionnaires ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre de la présente émission :

	H&H Développement	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	10 783 169,05 €	7 981 280,71 €	3 768 510,43 €	22 532 960,19 €
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%				
Après émission de 69 181 actions provenant de l'augmentation de capital	10 806 846,76 €	7 998 806,02 €	3 776 785,33 €	22 582 438,11 €
Après exercice des 68 000 BSA 2019, soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	10 828 186,19 €	8 014 600,64 €	3 784 243,06 €	22 627 029,88 €
Après exercice de 34 000 BSA en 2019, soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	10 817 740,86 €	8 006 869,41 €	3 780 592,61 €	22 605 202,88 €
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%				
Après émission de 51 886 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	10 801 123,53 €	7 994 569,91 €	3 774 785,17 €	22 570 478,61 €
Après exercice des 68 000 BSA 2019, soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	10 822 927,16 €	8 010 708,10 €	3 782 405,12 €	22 616 040,38 €
Après exercice de 34 000 BSA en 2019, soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	10 812 257,08 €	8 002 810,53 €	3 778 676,14 €	22 593 743,75 €

(*) Par hypothèse: le calcul de dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2018

9-2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital

Le présent tableau détaille l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA à venir sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Foncière. Il est fait l'hypothèse que l'actionnaire ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre en 2019).

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 9 juillet 2018 :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	
	26/06/2018
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 69 181 actions provenant de l'augmentation de capital	0,96%
après exercice des 68 000 BSA 2019, soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,92%
après exercice de 34 000 BSA en 2019, soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 51 886 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0,97%
après exercice des 68 000 BSA 2019, soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,93%
après exercice de 34 000 BSA en 2019, soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%

Incidence de l'émission sur la participation détenue par les actionnaires du Mouvement

Le tableau ci-après présente l'incidence, au 9 juillet 2018, de l'augmentation du capital et de l'émission de BSA sur la participation dans le capital de la société HHD, des Associations Habitat et Humanisme et de la Fédération Habitat et Humanisme, ainsi que des trois ensemble, si elles ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre dans le cadre de la présente émission.

	H&H Développement	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	5,09%	3,77%	1,78%	10,64%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%				
Après émission de 69 181 actions provenant de l'augmentation de capital	4,87%	3,61%	1,70%	10,17%
Après exercice des 68 000 BSA 2019, soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	4,67%	3,46%	1,63%	9,76%
Après exercice de 34 000 BSA en 2019, soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	4,77%	3,53%	1,67%	9,96%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%				
Après émission de 51 886 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	4,92%	3,65%	1,72%	10,29%
Après exercice des 68 000 BSA 2019, soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	4,72%	3,49%	1,65%	9,86%
Après exercice de 34 000 BSA en 2019, soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés (*)	4,82%	3,57%	1,68%	10,07%

(*) Par hypothèse: le calcul de dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2018

10- Informations complémentaires

10-1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

A la connaissance de la Société, aucun conseiller n'a de liens avec l'offre.

10-2 Contrôleurs légaux

Se reporter au paragraphe 2 de la première partie.

10-3 Rapport attribué à un expert

Voir paragraphe 2-3 de la première partie.

10-4 Informations provenant d'une tierce partie

Non applicable.

10-5 Circuits de commercialisation des parts de la Foncière d'Habitat et Humanisme

Communication aux actionnaires

Les actionnaires de la Foncière sont informés des augmentations de capital par mail ou courrier, une relance pouvant être réalisée en cours de période.

Communication aux sympathisants d'Habitat et Humanisme

Des informations sur les augmentations de capital de la Foncière sont envoyées dans le cadre de la newsletter du Mouvement adressée par mail régulièrement aux 51 000 abonnés.

Les associations H&H publient des articles sur la Foncière dans leurs lettres d'information diffusées à leurs réseaux locaux.

Communication digitale

Les augmentations de capital de la Foncière sont annoncées sur le site d'H&H à travers une actualité en page d'accueil renvoyant à une page dédiée du site.

Depuis mai 2018, un module de souscription en ligne a été développé avec le prestataire IRAISER ; le paiement sécurisé se fait par carte bancaire ; la modalité de virement sera mise en place d'ici septembre 2018, le bulletin étant validé par signature électronique.

Publicité

De manière ponctuelle, la Foncière publie des insertions publicitaires dans des supports presse ciblés.