

RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 8 JUIN 2017

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire en vue de statuer sur les points suivants :

I - Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise

Dans le cadre de l'obligation légale prévue par la loi n°2001-152 du 19 février 2001 sur l'Epargne salariale, nous soumettons préalablement un projet d'augmentation du capital réservée aux salariés de la société ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 233-16 du Code de commerce, dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire.

La résolution comporte une délégation de pouvoirs à la gérance pour mettre en œuvre, en une seule fois et dans un délai maximum de deux ans, l'augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Le montant nominal maximum de l'augmentation de capital pouvant en résulter sera limité 3% du capital social atteint lors de la décision de la gérance. Le prix des actions à souscrire sera fixé par la gérance sur la base de la méthode habituellement pratiquée par la Société soit 147 € à compter du 1^{er} juillet 2017.

La société, n'ayant pas mis en place de dispositif d'épargne salariale, la gérance considère que cette décision est sans objet et ne souhaite pas qu'un vote favorable soit donné à cette résolution imposée par la loi.

* * *

II - Augmentation de capital en numéraire pour un montant maximum de 30 millions d'euros en une ou plusieurs fois, avec possibilité d'offre au public

Comme chaque année, nous vous proposons ensuite d'autoriser la gérance, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF si nécessaire, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, jusqu'à concurrence d'une somme de 30 millions d'euros.

Nous vous demandons en conséquence, de conférer tous pouvoirs à la gérance à l'effet de 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 serait 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 les statuts.
3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites.

Tous pouvoirs seraient donnés à la gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugerait convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présence 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 prendrait toutes mesures et remplirait toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourrait, 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 jugerait à propos à titre de rémunération pour le placement des titres.

* * *

III – Emission de bons de souscription autonomes

Nous vous soumettons un projet d'émission de 75 000 bons de souscription d'actions.

Nous pensons qu'une telle opération présenterait l'intérêt, pour notre Société, de lui permettre de répondre au fil de l'année, et en dehors des périodes d'augmentations de capital sous le visa de l'AMF, aux demandes de souscriptions qui sont adressées par les sympathisants du Mouvement Habitat et Humanisme à la Foncière d'Habitat et Humanisme.

L'objectif est de permettre à la Fédération de souscrire massivement à cette émission de bons pour ensuite les céder gracieusement aux candidats souscripteurs qui pourraient ainsi les exercer à tout moment.

Cependant, lesdits BSA ne pourraient 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.

Cette émission de bons de souscription autonomes doit être autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire laquelle pourrait conférer à votre Gérance les pouvoirs nécessaires pour la réaliser.

Une telle autorisation comporterait, au profit des souscripteurs, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises par suite de l'exercice par eux de leur droit de souscription.

Pour ce qui concerne l'émission des bons, nous souhaitons qu'elle soit réservée à la Fédération habitat et Humanisme qui les diffuserait ensuite en fonction des demandes de souscription selon les modalités qui seront fixées par la Gérance.

Le prix des actions attribuées lors de l'exercice des BSA sera fixé par la Gérance conformément à la méthode habituellement pratiquée par la Société et aboutissant à une valeur de 147 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2017.

* * *

IV - Augmentation du capital social en nature

La Fédération Habitat et Humanisme apporterait à la Foncière les biens immobiliers suivants :

1. Sur la commune de GRASSE (06130), une maison à usage commercial et d'habitation, élevée de quatre étages et grenier sur rez-de-chaussée, située 4 rue Amiral de Grasse.

Cadastrée sous les références suivantes :

Section BH, N° 61,
Lieudit 4 rue Amiral de Grasse
D'une superficie de 00ha 00a 60ca

* * *

2. Sur la commune d'ECULLY (69130), dans un tènement immobilier en copropriété dénommé « Le Pérollier » situé à ECULLY (Rhône), rue Jean-Marie Vianney, numéros 12, 14, 16, 18 et 20 (ex-chemin vicinal n°6) composant le lot n°1 de l'état descriptif de division d'un terrain situé à Ecully, même adresse, avec les 7918/10.000^{èmes} de la propriété indivise du terrain.

Le tènement immobilier édifié sur le lot 1 comprenant :

- (i) Cinq bâtiments contigus édifiés en retrait de l'alignement dans le sens Est-ouest dénommés respectivement « Bâtiment A, B, C, D et E », desservis chacun par une montée d'escaliers.
- (ii) Espaces verts, aire de jeux pour enfants et voies de desserte entourant les bâtiments ; vingt parkings communs, soit douze emplacements à l'angle nord-est du tènement et huit emplacements à l'angle nord-ouest.
- (iii) Un bâtiment comprenant trente-six lots de garages.

Cadastré sous les références suivantes :

Section AC, N° 23
Lieudit 12, Chemin Jean Marie Vianney
D'une superficie de 01ha 17a 01ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°43 :

Au 18 rue Jean Marie Vianney

Soit dans le bâtiment B au 4^{ème} niveau, un appartement numéro 26, de type F2 A Centre, comprenant entrée, chambre, débarras, séjour, cuisine, salle de bains et WC, le tout d'une superficie de 45,43 m².

Et les 65 / 10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot n° 61 :

Une cave portant le n° 26 au plan des caves.

Et les 1 / 10.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

* * *

3. Sur la commune de LILLE (59800), un immeuble à usage d'habitation situé 57, rue de Gand.

Cadastré sous les références suivantes :

Section TT, N° 26
Lieudit 57, rue de Gand
D'une superficie de 00ha 01a 44ca

* * *

4. Sur la commune de WATTIGNIES NORD (59139), dans un ensemble immobilier sis au 2 rue Fleming, comprenant :

- Bâtiment A : un bâtiment à usage d'habitation élevé d'un rez-de-chaussée, composé de caves et de seize étages sous terrasse ;
- Bâtiment B : garages sous dalle, terrain autour.

Cadastré sous les références suivantes :

Section AI, N° 20
Lieudit 2 rue Fleming
D'une superficie de 00ha 05a 93ca

Section AI, N° 21
Lieudit Rue Fleming
D'une superficie de 00ha 09a 19ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°20 :

Une cave au rez-de-chaussée du bâtiment A,
Et les 10 / 100.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot n°91 :

Un appartement de type 2B sis au 10^{ème} étage du bâtiment A, comprenant : entrée, salle de séjour, cuisine, chambre, WC, salle de bain, un rangement, une loggia donnant sur la chambre.
Avec 947 / 100.000^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

* * *

5. Sur la commune de RENNES (ILLE-ET-VILAINE, 35000), dans un ensemble immobilier situé 7, rue de Gaillon.

Cadastré sous les références suivantes :

Section DK, N° 211
Lieudit 7 rue de Gaillon
D'une superficie de 00ha 03a 10ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°6 :

Un garage portant le numéro 6 du plan des garages, construit en briques et ciment armé.
Et les 1 / 10^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

Cadastré sous les références suivantes :

Section DK, N° 210
Lieudit 7 rue de Gaillon
D'une superficie de 00ha 02a 30ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°12 :

Un appartement au 3^{ème} étage, au centre, comprenant : entrée avec placard, cuisine, salle d'eau, WC, séjour et une chambre.
Et au rez-de-chaussée, le cellier numéro 8.
Avec les 11 / 165^{èmes} de la propriété du sol et des parties communes générales.

* * *

6. Sur la commune de PARIS (75014), dans un ensemble immobilier situé 1 et 4 rue Saint Gothard, 45, 47, 49 et 51 rue Dareau (adresse postale : 51 rue Dareau 75014 Paris), un immeuble à usage principal d'habitation élevé sur sous-sol à trois niveaux, d'un rez-de-chaussée et de dix étages. L'ensemble immobilier est desservi par deux escaliers dénommés A et B.

Cadastré sous les références suivantes :

Section BO, N°28
Lieudit 45 rue Dareau
D'une superficie de 00ha 19a 08ca

Les droits et biens immobiliers suivants :

Le lot n°1237 :

Au 3^{ème} étage, escalier B, première porte à droite du hall d'entrée : un appartement de deux pièces composé de : entrée, dressing-room, cuisine, salle de séjour, une chambre, salle de bain, WC.
Et les 86 / 10.000^{èmes} des parties communes générales.

Le lot n°1101 :

Au deuxième sous-sol, une cave.
Et les 4 / 10.000^{èmes} des parties communes générales.

* * *

7. Sur la commune de SAINT-CYR-SUR-MORIN (77750), 3 et 4, cour Sainte, un ensemble d'habitation comprenant :

(i) Deux maisons à usage d'habitation situées aux 3 et 4 cour Sainte aujourd'hui réunies comprenant :

- En ce qui concerne la maison sise au 3 cours Sainte située la parcelle cadastrée section F numéro 389 :
 - o Au rez-de-chaussée: grande pièce séjour et un rangement sous escalier,
 - o Au premier étage: une chambre, cabinet de toilettes
 - o Un grenier
- En ce qui concerne la maison sise au 4 cour Sainte située sur la parcelle cadastrée section F numéro 836 :
 - o Au rez-de-chaussée: entrée, dégagement, grande salle à manger, chambre, cuisine, WC, en retour avec accès par le jardin cellier et WC,
 - o Au premier étage: trois chambres, salle de bains et WC,
 - o Au second étage: chambre lambrissée et grenier.

Escalier conduisant au second étage et au grenier commun entre les deux maisons mais à partie du premier étage seulement.

Terrain derrière aboutissant à la rivière du Petit Morin composé des parcelles cadastrées section F numéros 386, 387 et 388.

(ii) Dépendance composé d'un atelier, un local semi-ouvert, deux box à usage de garage située sur les parcelles cadastrées section F numéros 379, 380 et 381.

(iii) Partie ruelle composée des parcelles cadastrées section F numéros 372 et 837.

(iv) Droit de passage sur la cour composée de la parcelle cadastrée section F numéro 384.

(v) Les servitudes de passage suivantes grevant les parcelles cadastrées section F numéros 372 (sente) et 837, savoir :

- Servitude de passage de fait au profit des propriétaires des parcelles cadastrées section F numéros 369,370 et 371 compte tenu de la situation enclavée desdites parcelles.
- Droit de passage sur la parcelle cadastrée section F numéro 837.
- La parcelle cadastrée section F numéro 369 a droit de passage sur la parcelle cadastrée section F numéro 837 pour accéder à la sente cadastrée section F numéro 372 qui le dessert.

Cadastré sous les références suivantes :

Section F, N°372
Lieudit Saint-Cyr
D'une superficie de 00ha 00a 69ca

Section F, N°379
Lieudit 4, cour Sainte
D'une superficie de 00ha 00a 50ca

Section F, N°380
Lieudit Saint-Cyr
D'une superficie de 00ha 00a 18ca

Section F, N°381
Lieudit Saint-Cyr
D'une superficie de 00ha 00a 09ca

Section F, N°386
Lieudit Saint-Cyr
D'une superficie de 00ha 04a 69ca

Section F, N°387
Lieudit Saint-Cyr
D'une superficie de 00ha 05a 99ca

Section F, N°388
Lieudit Saint-Cyr
D'une superficie de 00ha 03a 70ca

Section F, N°389
Lieudit cour Sainte
D'une superficie de 00ha 00a 40ca

Section F, N°836
Lieudit cour Sainte
D'une superficie de 00ha 01a 91ca

Section F, N°837
Lieudit cour Sainte
D'une superficie de 00ha 00a 58ca

* * *

Tels que ces biens existent, s'étendent et se comportent avec toutes les aisances, dépendances et appartenances, sans aucune exception ni réserve.

Soit un total global de TROIS CENT CINQ MILLE EUROS (305.000 €), sous réserve de l'approbation de ces apports et leur évaluation.

En conséquence et sous la même réserve, l'Assemblée générale extraordinaire déciderait :

- d'augmenter le capital social de CENT QUATRE VINGT TREIZE MILLE QUATRE CENT SOIXANTE SEIZE EUROS (193 476 €), par création de DEUX MILLE CENT TROIS (2.103) actions nouvelles de 92 € nominal et moyennant une prime d'émission fixée à CENT ONZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE NEUF EUROS (111.459 €), soit une prime d'émission de 53 € par action, entièrement libérées et attribuées à la Fédération d'Habitat et Humanisme, assorties d'une soulte de 65 €.

Chacun de ces apports en nature serait soumis aux conditions suspensives suivantes :

- défaut de préemption par les organismes bénéficiaires de ce droit dans les délais légaux,
- absence de servitude grave sur les immeubles, objet des présentes,
- absence d'inscriptions hypothécaires sur les biens apportés, ou mainlevée desdites inscriptions s'il s'en révèle,
- absence de risque grave au titre du dossier de diagnostic technique,
- approbation du Comité d'Engagement de la société Foncière Habitat et Humanisme,

- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Foncière du 8 juin 2017 desdits apports.

Vous entendrez lecture du rapport du cabinet Lépine, nommé commissaire aux apports par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lyon le 10 avril 2017.

Nous vous proposons d'approuver ces apports et de donner tous pouvoirs à la gérance à l'effet de constater la réalisation des conditions suspensives et de passer les actes réitératifs, modifier les statuts, procéder aux publicités légales et généralement faire le nécessaire.

* * *

V - Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Fédération Habitat et Humanisme

Nous vous demandons, de déléguer à la gérance, pour une durée maximum de 15 jours à compter de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, sa compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital, immédiates ou à terme, dans la limite d'un montant nominal maximum de 828.000 euros.

En cas d'usage de cette délégation, le Gérant pourrait :

- réaliser l'opération par l'émission d'actions à souscrire et à libérer en numéraire y compris par compensation avec des créances certaines, liquides et exigible ;

- fixer les conditions et les modalités de l'émission, sauf le prix de souscription des actions, leur date de jouissance et les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;

Le Gérant aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre s'il le décide, la présente délégation de compétence en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera et procéder à la modification corrélative des statuts.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire déciderait de supprimer le droit préférentiel de souscription des associés aux augmentations de capital qui pourront être décidées par le Gérant, en vertu de la délégation de compétence ci-dessus, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, association dont le siège social est 69 Chemin de Vassieux 69300 Caluire et Cuire.

Compte tenu des valeurs d'émission des actions de la Foncière Habitat et Humanisme jusqu'au 30 juin 2017, et des termes du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, le prix d'émission des nouveaux titres serait fixé à la valeur actuelle de 145 € par action, prime d'émission de 53 € par action incluse.

Un rapport spécial du Commissaire aux Comptes serait établi lors des émissions de titres décidées en vertu de la présente délégation de compétence, conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette proposition d'augmentation de capital est fondée sur l'intention de la Fédération Habitat et Humanisme de contribuer par un apport de fonds propres spécifique affecté à des opérations déterminées conformément aux volontés exprimées par des mécènes et donateurs qui souhaitent participer aux financements de ces opérations dont la liste sera annexée à la résolution qui sera prise par la gérance en application de la résolution qui vous est soumise

* * *

VI – Marche des affaires sociales

La marche des affaires sociales au cours de l'exercice précédent et depuis le début de l'exercice en cours se présente comme suit : les opérations de construction et de réhabilitation ont porté sur 191 logements immobilisés en 2016, et se poursuit en 2017 : l'activité locative se poursuit normalement.

* * *

VII – Modifications de l'objet social

Nous vous proposons de modifier la rédaction de l'objet social comme suit :

Article 3 - Objet

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.*

(le reste de l'article demeure inchangé)

* * *

VIII – Mise à jour des statuts en conformité avec la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire

Nous vous proposons de mettre les statuts en conformité avec la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire en vue du renouvellement de l'agrément ESUS (Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale).

Si vous décidez cette mise à jour, il y aura lieu de modifier en conséquence les statuts ainsi qu'il suit :

PREAMBULE

L'association HABITAT ET HUMANISME, marquée par la tradition du catholicisme social, dont la ville de Lyon est le berceau, a souhaité susciter le développement d'une société en commandite par actions en vue de poursuivre un but d'utilité sociale en permettant à des populations pauvres ou marginalisées de bénéficier d'un droit au logement, défini par la commission pontificale "JUSTICE ET PAIX" dans son document du 27 décembre 1987 comme un "bien social primaire" ne pouvant être réduit à une simple affaire de "marché".

A ce titre, la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME satisfait à titre principal et à travers la réalisation de son objet social tel que mentionné à l'article 3 ci-après aux conditions suivantes :

1° Elle a pour objectif d'apporter, à travers son activité, un soutien à des personnes en situation de fragilité soit du fait de leur situation économique ou sociale, soit du fait de leur situation personnelle et particulièrement de leurs besoins en matière d'accompagnement social. Ces personnes peuvent être des salariés, des usagers, des clients, des membres ou des bénéficiaires du Mouvement Habitat et Humanisme.

2° Elle a pour objectif de contribuer à la lutte contre les exclusions et les inégalités sociales et économiques par l'accès au logement et la préservation du lien social.

La société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME qui a engagé depuis sa création en 1986 une action déterminante dans le domaine du logement social a donc paru à ses actionnaires répondre au projet social initié par l'association HABITAT ET HUMANISME.

Article 8 – Augmentation du capital social

....

(ajout d'un dernier alinéa)

Conformément à l'article 1^{er} de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, l'assemblée générale peut décider d'incorporer au capital des sommes prélevées sur les réserves constituées au titre de la loi (cf article 49 II 2 des présents statuts), et à relever en conséquence la valeur des actions ou procéder à des distributions d'actions gratuites. La première incorporation ne peut porter que sur la moitié, au plus, des réserves disponibles existant à la clôture de l'exercice précédant la réunion de l'assemblée générale ayant à se prononcer sur l'incorporation. Les incorporations ultérieures ne peuvent porter que sur la moitié, au plus, de l'accroissement desdites réserves enregistré depuis la précédente incorporation.

Article 10 – Réduction – Amortissements du capital social

....

(remplacement du dernier alinéa par les deux alinéas suivants)

L'amortissement ou la réduction de capital non motivée par des pertes ne sont possibles que dans les conditions prévues par le décret n°2015-760 du 24 juin 2015 pris en application de l'article 1^{er} alinéa 15 de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

De même, conformément à la loi susvisée, le rachat par la Société de ses actions est subordonné au respect des exigences applicables aux sociétés commerciales, dont celles prévues à l'article L.225-209-2 du code de commerce.

Article 11 – Forme des actions

....

(ajout d'un dernier alinéa)

Tant que la Société bénéficiera du statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale, ses titres de capital ne pourront être admis aux négociations sur un marché d'instrument financier réglementé, français ou étranger.

Article 20 - Rémunération

En raison de ses fonctions et de la responsabilité attachée à sa gestion, chacun des gérants a droit, indépendamment de la part des bénéfices qui peut lui revenir en sa qualité d'associé commandité en vertu de l'article 49 ci-après, à une rémunération fixée par décision ordinaire des associés, conformément aux dispositions de l'article 256 de la loi du 24 juillet 1966 et de l'article 36 des présents statuts et satisfaisant à la politique de rémunération de la Société telle que fixée à l'article 50bis des présents statuts.

Le montant de cette rémunération est porté aux frais généraux.

Article 21bis – Comité de direction (insertion d'un nouvel article)

La gouvernance participative de la Société est fondée sur un comité de direction composé du dirigeant et des responsables de services, qui se réunit plusieurs fois par an.

Article 28 – Rémunération des membres du Conseil de surveillance

....

(ajout d'un dernier alinéa)

4 – La rémunération, sous quelque forme qu'elle soit, des membres du Conseil de Surveillance satisfait à la politique de rémunération de la Société telle que fixée à l'article 50bis des présents statuts.

Article 32 – Expression de la volonté des associés commandités et associés commanditaires – Gouvernance démocratique

(modifications du titre de l'article 32 et suppression du titre A) Règles générales – expression de la volonté des commandités et des commanditaires)

(ajout d'un dernier alinéa)

7- A l'occasion de la tenue de l'assemblée générale annuelle et dès lors que la Société y sera tenue en application de la Loi ESS n°2014-856 du 31 juillet 2014, des informations sur l'application des pratiques définies par le guide définissant les conditions d'amélioration continue des bonnes pratiques des entreprises de l'économie sociale et solidaire édité par le Conseil Supérieur de l'économie sociale et solidaire en application de la Loi susvisée seront transmises et, le cas échéant, un débat sur les réalisations et les objectifs de progrès concernant lesdites pratiques sera organisé.

Article 46bis – Gouvernance démocratique (insertion d'un nouvel article)

La gouvernance démocratique de la Société est fondée sur un comité rassemblant les associés, salariés, dirigeants et toute autre partie prenante aux activités de l'entreprise, dont l'expression n'est pas liée à leur apport en capital, qui se réunit tous les ans. Ses travaux alimentent les instances statutaires.

Titre V – Exercice social – Comptes sociaux – Affectation et répartition des bénéfices – Politique de rémunération

(modifications du titre du Titre V)

Article 49 – Affectation et répartition des bénéfices

....

II – Affectation des sommes distribuables – Respect de la politique de gestion

1) Politique de gestion de la Société

Compte tenu de son objet et de sa finalité d'utilité sociale, la Société n'a pas vocation à distribuer de dividendes. Ainsi, elle entend suivre une politique de gestion conforme aux principes suivants :

- a) Les bénéfices sont majoritairement consacrés à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité conformément aux dispositions de l'article 1^{er} de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire et de l'arrêté du 3 août 2015 ;
- b) Les réserves obligatoires constituées, impartageables ci-après mentionnées, ne peuvent pas être distribuées.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'assemblée générale ordinaire des actionnaires et celle des associés commandités déterminent la part de celles-ci attribuée aux actionnaires sous forme de dividende (ce dernier étant toutefois prélevé par priorité sur le bénéfice distribuable de l'exercice) et ce après constitution de la réserve légale dans les conditions fixées par la loi et des réserves obligatoires et impartageables dites « fonds de développement » dans

les conditions ci-après définies. La collectivité des associés pourra par ailleurs prélever sur ce bénéfice distribuable toutes sommes qu'elle juge à propos d'affecter à la dotation de tous fonds de réserves facultatives, ordinaires ou extraordinaires, ou de reporter à nouveau.

L'écart de réévaluation n'est pas distribuable.

Les pertes, s'il en existe, sont portées en report à nouveau à moins que l'assemblée ne décide de les compenser avec les réserves existantes.

2) Obligations de mise en réserve

Après approbation des comptes et constatation de l'existence d'un bénéfice, il sera prélevé en tout hypothèse, et avant distribution des dividendes le cas échéant, 50% du bénéfice de l'exercice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, pour affectation au report bénéficiaire ainsi qu'aux réserves obligatoires, légales et statutaires, dont :

- 5% à la réserve légale, tant que cette dernière n'atteint pas le dixième du capital social ; cette affectation reprenant son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue en dessous de ce dixième,

et,

- 20% à un fonds de réserve statutaire obligatoire dit « fonds de développement », tant que le montant total des réserves n'atteint pas le cinquième du capital social.

Article 50 – Mise en paiement des dividendes

(modifications du premier alinéa)

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice a la faculté, si elle le décide exceptionnellement malgré le principe rappelé ci-avant, d'accorder à chaque actionnaire pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividende en numéraire ou en actions.

(le reste de l'article demeure inchangé)

Article 50bis – Politique de rémunération des salariés et des dirigeants (insertion d'un nouvel article)

La rémunération des dirigeants et salariés de la Société est régie par les dispositions suivantes :

La moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur.

Les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-dessus.

Article 52 – Dissolution - liquidation

(Modifications du quatrième alinéa et création d'un cinquième alinéa)

Toutefois, en cas 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.

* * *

IX – Modifications de l'article 21 – Pouvoirs des statuts

Nous vous proposons de modifier l'article 21 – Pouvoirs des statuts afin d'exclure du champ de l'approbation préalable du Comité d'Engagement les petites opérations de faible montant, ainsi qu'il suit :

Article 21 - Pouvoirs

.....

4.1 - Toutefois, toutes les décisions qui suivent doivent être soumises à l'approbation préalable du Comité d'Engagement, à l'exception des petites opérations d'un ou deux logements représentant un montant de travaux inférieur à cinquante mille euros qui ne feront l'objet que d'une information a posteriori :

- acquisition ou réhabilitation de biens immobiliers,
- conclusion d'un bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique.

.....

4.3. - Il sera soumis systématiquement avant toute signature de compromis et pour chaque acquisition, sauf exception prévue à l'article 4.1 ci-dessus, un dossier comportant une fiche de représentation de l'opération, un bilan d'investissement (prix de revient, financement, compte d'exploitation), un plan de situation et un plan de logement, et une note de synthèse explicitant les objectifs de l'association locale à travers l'opération envisagée. De plus, les intervenants en matière de gestion locative, d'accompagnement social, doivent être précisés.

(le reste de l'article demeure inchangé)

* * *

Nous vous demandons d'approuver les projets de résolutions qui vous sont soumises et qui vont dans le sens de nos propositions et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

La Gérance
La société FG2H représentée par
Patrice RAULIN