

# Rapport d'activité 2015

Société Foncière d'Habitat et Humanisme



habitat et humanisme



Le présent rapport présente comme les années précédentes les principales données de l'activité et de la situation financière de la Foncière d'Habitat et Humanisme pour l'année écoulée.

L'année 2015 a été marquée par les principaux éléments suivants :

Une production de logements qui continue à être très soutenue, avec la validation par le Comité des engagements de 79 opérations représentant 389 logements. Sur ces 389 logements, 140 sont montés en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), ce qui représente un pourcentage d'environ 36%, confirmant ainsi la mise en œuvre de la politique de la Fédération H&H et de la Foncière de développer ce mode de production de logements.

Les réceptions de nouveaux logements ont été en très forte hausse pour atteindre le niveau historique de 421 logements, avec en particulier l'opération emblématique de la résidence étudiante Emmanuel Mounier, sur le site des anciennes prisons de Lyon.

Un audit de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage des opérations de la Foncière a été conduit au quatrième trimestre, débouchant sur une réforme de l'organisation et des processus impliquant les associations et la Foncière, réforme qui va être mise en œuvre en 2016.

Avec cette production, le patrimoine immobilier de la Foncière a atteint 3 219 logements fin 2015. La mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine, dont l'objectif est d'améliorer la qualité de notre parc, en particulier sur le plan énergétique, s'est accélérée ; la Foncière a engagé à ce titre près de 2 400 K€ de travaux, dont 1 028 K€ concourant directement aux économies d'énergie. Cette campagne de travaux, portant aussi bien sur les parties communes que sur l'intérieur des logements, a concerné 52 opérations.

La Foncière a en outre réalisé 6 réhabilitations lourdes pour 1 678 K€ de travaux.

Comme les années précédentes, l'augmentation de capital de la société par appel public à l'épargne sous le contrôle de l'AMF, pour un montant total en 2015 de près de 21 millions d'Euros, a rencontré un vif succès.

Enfin la Foncière a poursuivi en 2015 son effort de formation de ses personnes salariées et bénévoles de la Fédération, des associations et de ses services, qui interviennent dans le montage des opérations et dans la gestion du patrimoine. Six sessions de l'Ecole de la Foncière ont ainsi été organisées, regroupant au total 89 personnes.

Ces très bons résultats sont le fruit de l'action des salariés et bénévoles de la Fédération, des associations et de la Foncière, ainsi que des donateurs ; qu'ils en soient tous remerciés.

**Claude Blanchet, Patrice Raulin**

Co-gérants de la Foncière d'Habitat et Humanisme



### **Soigner le corps social, c'est agir pour ne point punir l'avenir**

Le corps social, comme le corps biologique, a besoin qu'on prenne soin de lui. Que de tristes nouvelles l'accablent et l'enfièvent.

Comment peut-il en être autrement quand ceux qui entrent dans la vie active et ceux qui en sortent s'interrogent sur leur possibilité d'être des membres à part entière de ce corps qui, corseté, ne parvient pas à leur faire de place, observant combien ils peinent à trouver un logement adapté, notamment aux ressources.

Il y a aussi tous ceux qui se sentent rejetés, à commencer par les enfants : plus de 2 millions en France, vivent dans une telle pauvreté que leur avenir est compromis.

Le corps social voit sa capacité d'accueil affectée par la crainte de l'autre, d'où une régression qui l'abîme. Ces maux ne peuvent guérir que si ses membres s'inscrivent dans une vigilance réciproque, portant le nom d'une fraternité audacieuse. Alors seulement, les peurs s'estompent. Un autre regard s'éveille, jamais étranger au recul des iniquités.

Les Institutions, colonne vertébrale de ce corps, n'ont-elles pas la responsabilité de réguler ces inégalités qui entraînent la méfiance, l'animosité. Affaiblie par leurs déficiences mettant en échec l'éthique, la Société est accablée, parfois désespérée jusqu'à entendre un pessimisme destructeur.

Le corps social en a assez de ces mots vains pour être sans levain ; essoufflé, il résiste ; on voit, ici et là, les signes d'un surgissement qui donnent des raisons d'espérer et même de s'enthousiasmer. Souvenons-nous du poème de Paul Eluard : "Il y a toujours une fenêtre ouverte... une main tendue, une main ouverte, des yeux attentifs, une vie – la vie à se partager".

Cette attention à l'autre, vous en êtes à la fois des témoins et des acteurs.

Claude Blanchet et Patrice Raulin, cogérants de la foncière, soulignent en les chiffrant, ces avancées que vous rendez possibles. Ainsi, vos engagements permettent de construire un habitat de bienveillance, ou encore des biens au service des liens. La qualité des programmes est reconnue avec notamment trois prix nationaux au cours de l'année 2015 :

- Le prix "France" décerné par le Forum Mondial Convergences 2015,
- Le prix "Vivre Ensemble aujourd'hui et demain", reçu de la Caisse des Dépôts et Consignations et du Groupe Icade,
- Le prix du programme solidaire de l'année 2015 par le jury du Logement et des Territoires.

Ces prix permettent de sortir de l'accablement. Au diable, les discours pour ne retenir que les réponses concrètes. Quelles sont-elles ? Des clés remises à des familles pour qui s'ouvrent deux portes, celles d'un logement et d'un avenir.

L'économie solidaire apparaissait dans les premières années d'Habitat et Humanisme comme une utopie ; elle est désormais, 30 ans plus tard, riche d'une réflexion et d'une pratique mettant hors d'âge la maxime de Montaigne : "le profit de l'un est le dommage de l'autre".

Certes, il nous faut aller plus loin pour que les regards deviennent plus positifs mais, déjà, vous faites voir, chers actionnaires, un 'autrement', une économie traversée par la question du sens, donnant chair à cette réflexion du philosophe, Alain : "le pessimisme est d'humeur, l'optimisme de volonté".

Cette volonté dont le corps social a besoin pour se mettre debout, vous la lui offrez.



Qui, vraiment merci de tout cœur pour votre confiance et cette complice amitié permettant d'entendre ensemble la forêt qui pousse, plutôt que de s'arrêter au bruit de l'arbre qui tombe.

Bien fidèlement vôtre.

**Bernard Devert**

Président d'Habitat et Humanisme

# La Société Foncière d'Habitat et Humanisme



La Foncière est l'outil patrimonial du mouvement Habitat et Humanisme pour l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté.

## L'entrepreneuriat et l'innovation sociale

Dès sa création, en 1986, la Foncière s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social, en basant son financement sur l'**investissement solidaire** et en développant des **projets novateurs** répondant aux évolutions de la précarité : pensions de famille, logements intergénérationnels, co-locations sociales...

## La mixité sociale

La Foncière favorise la mixité sociale dans les villes, en privilégiant les logements diffus situés dans des "quartiers équilibrés" non marqués socialement.

## Loger et insérer

Les personnes logées par la Foncière bénéficient d'un **accompagnement de proximité** assuré par les équipes d'Habitat et Humanisme. Il vise le retour à l'estime de soi et à l'autonomie, et l'élaboration d'un nouveau projet de vie pour une insertion sociale durable.

## Un ancrage local fort

Contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme, à travers l'associé commandité FG2H, la Foncière collabore étroitement avec les 55 associations du Mouvement.

Les équipes locales qui prospectent, proposent et suivent les projets, sont composées en majorité de bénévoles, pour la plupart, anciens professionnels du bâtiment. Ils travaillent en liens étroits avec les chargés d'opérations de la Foncière.



## FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

### 3 000 LOGEMENTS

En 2015, la Foncière d'Habitat et Humanisme a passé le cap des 3 000 logements ! Ce qui la place comme un acteur de premier plan de la maîtrise d'ouvrage sociale en France. Ce patrimoine porte la trace de l'innovation sociale et immobilière propre au Mouvement H&H : mixité des dispositifs et des publics pour, in fine, **favoriser la récréation de liens sociaux et l'insertion de personnes en difficulté.**

## DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITÉ

Au cours de l'année 2015, la Foncière a diversifié son activité et ses projets :

- au côté d'**H&H Ile de France**, elle a participé à l'appel à projets "réinventer Paris".
- De même, au côté d'**EHD**, la Foncière a remporté un appel à projets pour la réhabilitation du site d'une ancienne clinique dans le centre-ville de Nantes.
- La Foncière a monté une opération en Contrat de Promotion Immobilière (CPI) et poursuivi ses opérations en VEFA.
- Enfin, la Foncière en partenariat avec la **SCOP Univers & Conseils**, a réalisé un habitat totalement innovant : **la Maison qui déménage !** Il s'agit d'un module en bois, de 40 m<sup>2</sup>, entièrement démontable-remontable, permettant de loger de manière temporaire une famille, notamment sur des terrains municipaux en attente d'aménagement.

# Chiffres clés à fin 2015

Capital social	102,2 M€
Fonds Propres	249,9 M€
Chiffre d'affaires	11,7 M€
Nombre d'actionnaires	6 781



## EVOLUTION DE LA MASSE SALARIALE

	2014	2015
Effectifs inscrits	23	25
Masse Salariale (K€)	1 464	1 657

## EVOLUTION DES RÉSULTATS

(en K€)	2012	2013	2014	2015
Produits	13 509	14 863	17 032	18 514
Charges	13 264	14 535	16 781	18 285
Résultat Net	245	328	251	229

## SITUATION FINANCIERE AU 31/12/15

(en M€)	2013	2014	2015
Total du bilan	268,8	297	330,9
Ressources propres (chiffre net du RAN)	114,4	131,6	152,8
Subventions d'équipement	85,7	91,1	97,1
Total des capitaux propres <i>(en % du bilan)</i>	200,2 74,5%	222,8 74,97%	249,9 75,52%
Fonds de roulement net global	63,3	64,9	68,2
Trésorerie nette	35,9	37	39,3

## Nouveaux engagements

Les projets immobiliers initiés par les 55 associations locales du mouvement Habitat et Humanisme résultent des projets sociaux qu'elles ont elles-mêmes définis sur leurs territoires respectifs. Ils sont examinés par l'équipe de Maîtrise d'Ouvrage de la Foncière, avant d'être soumis pour avis au Comité d'Engagement. Cette instance décide de la suite à donner aux dossiers qui lui sont présentés et formule des observations visant à apporter des améliorations d'ordre technique ou financier.

**En 2015, le Comité d'Engagement a validé 79 dossiers représentant 389 nouveaux logements pour un investissement global de 54,6 M€.**

Parmi ces projets, **19 sont en VEFA et représentent 140 logements**, 5 opérations sont des programmes de plus de 15 logements.

### Un immeuble à BESANÇON en CPI

Sur un terrain cédé par la Ville de Besançon, la Foncière réalise une résidence à vocation intergénérationnelle, en Contrat de Promotion Immobilière. L'immeuble comprendra 17 logements sociaux et très sociaux construits en neuf :

- > **2 studios en cohabitation estudiantine,**
- > **2 studios de type "Evolutif" liés à 1 T2 et 1 T3,**
- > **2 T1bis, 4 T2 (dont 1 lié à un studio "Evolutif"), 5 T3 (dont 1 lié),**
- > **2 logements T4** pour familles plus nombreuses,

Plusieurs logements seront "évolutifs" car modulables en fonction de l'évolution des besoins des locataires. Pour favoriser la convivialité et des échanges, des espaces collectifs sont également prévus :

- une salle d'animation multifonctions avec coin cuisine et sanitaires,
- une buanderie avec lave-linge et sèche-linge,
- une chambre d'accueil pour recevoir famille, enfants ou amis,
- une cour privée avec espaces verts, bancs et terrasse,
- un jardin partagé et un potager avec compostage.

La résidence accueillera plusieurs types de publics : des personnes seules, âgées, handicapées, des étudiants, en particulier dans le cadre d'échanges Erasmus, des couples et familles monoparentales ayant une aspiration à la vie collective et désireux d'entraide.

Cette mixité de situations (personnes en activité, en formation, au chômage et retraitées), permettra de lutter contre la solitude ou le sentiment d'inutilité et permettra de partager expériences, goûts, activités, etc.

Dans ce cadre de solidarité active, la création de services communs (courses, garde d'enfants, etc.) sera encouragée par l'accompagnement H&H qui portera à la fois sur le collectif, mais aussi sur un soutien plus individuel en lien avec les travailleurs sociaux.

H&H associera ATD Quart Monde pour l'accès aux vacances, le Secours Catholique pour des activités et l'Association des Etudiants Internationaux Erasmus pour la culture et les échanges intergénérationnels.



### Un habitat intergénérationnel couplé à un pôle medico-social à Jurançon

Jurançon est une ville limitrophe de Pau. La Foncière, en partenariat avec la Mairie, acquiert en VEFA, un ensemble de 12 logements à vocation intergénérationnelle contigus à un pôle médico-social.

**Le projet prévoit la création de 12 logements, du loyer très social au loyer intermédiaire, adaptés aux besoins des personnes vieillissantes.**

Seront aménagés :

- RDC : 1 T1 bis de 37 m<sup>2</sup>, 2 T2 de 50 m<sup>2</sup>, 1 T3 de 73 m<sup>2</sup>,
- 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>nd</sup> étage : 3 T2 de 50 m<sup>2</sup>, 1 T3 de 73 m<sup>2</sup>,
- Une salle de réunion de 12 m<sup>2</sup> est prévue en RDC,
- L'espace autour du bâtiment permet d'envisager la création d'un jardin potager partagé.

L'immeuble neuf accueillera :

**9 personnes âgées** seules ou en couple, non dépendantes, en situation de paupérisation et **3 familles à ressources modestes.**

**Ce projet porte une attention particulière aux personnes âgées**, en leur proposant un habitat adapté : un logement autonome, permettant par son voisinage, une préparation douce et progressive à une vie future en situation de dépendance.

**Le pôle médico-social contigu permettra une offre de soins adaptée. L'EHPAD voisin, "Le Clos des Vignes", offrira la possibilité d'une mutualisation de services (repas, animations...).**

Prix de revient prév.	2 100 K€
Fonds propres	50%
Subventions publiques	10%
Emprunts CDC	40%

Prix de revient prév.	1 407 K€
Fonds propres et mécénat	45%
Subventions publiques	10%
Emprunts CDC	45%

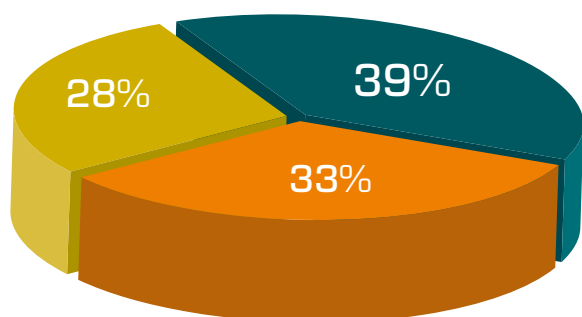
## Réceptions

La Foncière a réceptionné **421** logements répartis en **59** opérations sur l'exercice 2015. **205** logements sont en résidences sociales (9 opérations) et **216** sont des logements diffus. **178** logements ont été acquis en VEFA (11 opérations), et **128** en bail à réhabilitation ou bail emphytéotique (9 opérations).

Ces logements réceptionnés en 2015 représentent un prix de revient total de 36,9 M€ financé à hauteur de 38,8% par des fonds propres, 33,3% par des emprunts et 27,9% par des subventions.

Ils correspondent à 12,8 M€ de travaux réalisés par des entreprises locales.

### STRUCTURE DU FINANCEMENT DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE EN 2015



- Subventions
- Emprunts
- Fonds propres

## La VEFA, un levier pour produire du logement en zone tendue

Depuis la loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, les communes ont la possibilité de délimiter dans leur Plan Local d'Urbanisme (PLU) des secteurs dans lesquels, pour tout nouveau programme immobilier, un pourcentage de logements sociaux est imposé.

Dans ce cadre, les promoteurs privés peuvent proposer à la Foncière d'acquérir des logements par le biais de la VEFA (Vente en Etat Future d'Achèvement). Il s'agit de la vente "sur plans" de logements neufs. Les programmes proposés sont en général bien situés, en centre-ville.



## La Villa, une résidence pour jeunes au cœur de PARIS

Avenue de Saxe, dans le 7<sup>ème</sup> arrondissement de Paris, au sein d'un ancien couvent du 19<sup>ème</sup> siècle réhabilité, la Foncière a acquis en VEFA, une résidence pour jeunes, au sein d'un ensemble comprenant également un programme d'appartements de standing. La congrégation religieuse, ancienne propriétaire du lieu avait encouragé le promoteur à garder la continuité de la mission sociale du couvent, et l'avait orienté vers Habitat et Humanisme.

### La résidence comprend :

- > 27 studios autonomes
- > des espaces de vie collective : salon, salle de convivialité, salle informatique
- > des espaces de vie pratique : buanderie,...
- > un bureau pour les responsables

L'ensemble de la résidence répond aux normes d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Elle accueille **des jeunes de 18 à 30 ans dont les faibles ressources rendent difficile l'accès au logement** : des jeunes travailleurs, en formation ou en recherche d'emploi, des jeunes en rupture sociale et/ou familiale, des jeunes adultes en mobilité géographique et/ou professionnelle, des jeunes en léger handicap psychique ou sensoriel.

**La résidence est animée par un responsable et une équipe de bénévoles d'Habitat et Humanisme**, ils veillent au bon fonctionnement du lieu, animent les espaces collectifs, encourageant les initiatives et l'autorégulation. Un accompagnement personnalisé est proposé aux jeunes les plus fragiles pour favoriser leur insertion actuelle et future.

Financement	
<b>Coût de l'opération</b>	<b>3,6 M€</b>
Fonds propres	22%
Mécénat	15%
Prêts	28%
Subventions	35%



## Espace Emmanuel Mounier, un habitat intergénérationnel innovant

Sur le site des anciennes prisons Saint Paul - Saint Joseph de Lyon, Habitat et Humanisme, en partenariat avec La Pierre Angulaire/EHD, a bâti un ensemble innovant d'habitat intergénérationnel et solidaire qui accueille des personnes convalescentes en sortie d'hôpital dans l'incapacité de rejoindre un domicile, et des étudiants à faibles ressources.

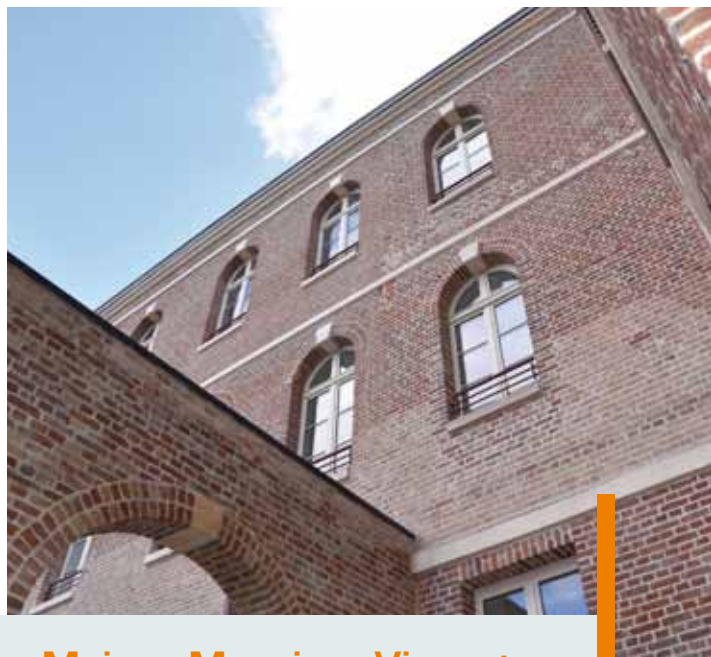
### La résidence comprend :

- > 95 logements dont 21 en colocations, 80 T1 et 15 T4, à loyer modéré destinés à des étudiants modestes. La Foncière a acquis ces logements - 72 PLS et 23 PLUS - en VEFA.
- > 21 logements T1 (gestion EHD) affectés à des personnes qui sortant de l'hôpital ne peuvent rentrer à leur domicile en raison de leur isolement aggravé par la fragilité liée au manque de ressources (les soins médicaux seront assurés par des services à domicile).
- > ainsi que des espaces communs : buanderie, tisanerie, salle télévision.

Accompagnés par une équipe de bénévoles dédiée, les étudiants sont responsables du vivre ensemble au sein de la résidence et assurent présence et services auprès des personnes convalescentes.

**Espace Emmanuel Mounier a remporté le prix Convergence 2015 qui récompense les meilleurs partenariats entre les secteurs privés, publics et solidaires en France et à l'étranger pour la réduction de la pauvreté.**

Financement	
<b>Prix de revient</b>	<b>8,4 M€</b>
Fonds propres	55%
Emprunt CDC et 1%	39%
Subventions	6%



## La Maison Monsieur Vincent, une pension de famille à AMIENS

Situé sur un site protégé, dans le centre d'Amiens, la Foncière a réhabilité un ancien immeuble paroissial pour réaliser une pension de famille. Des contraintes architecturales importantes ont été imposées par le classement du site et par les obligations réglementaires liées à la vétusté du bâtiment. Celui-ci a été complètement restauré et transformé avec les mises aux normes en vigueur.

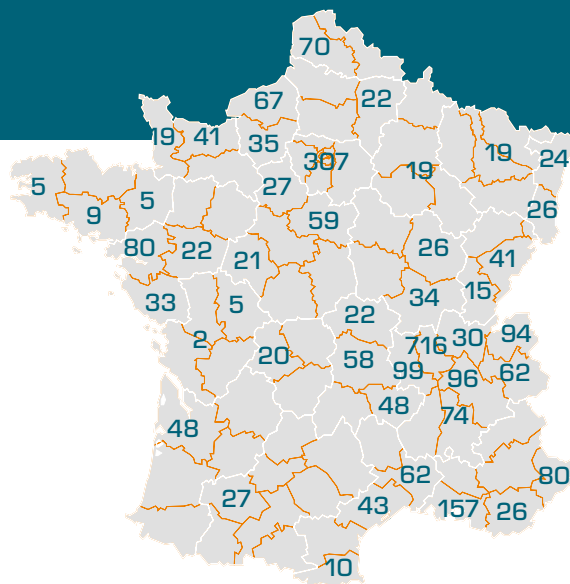
**La pension de famille comporte 35 logements (27 T1 ; 6 T1' ; 2 T2), tous équipés et meublés**, ainsi que des parties communes (cuisine, salon, bureaux, buanderie, local à vélo, terrasse avec espace vert,...) et une salle de 49 m<sup>2</sup> ouverte sur la vie associative du quartier.

**Elle accueille 39 personnes en grandes difficultés et isolées qui ne peuvent pas se maintenir ou accéder à un logement classique. Elle s'adresse à un public mixte en termes d'âge, d'origine, de sexe et de fragilité.**

L'accompagnement proposé aux personnes logées favorise l'acquisition de l'autonomie pour un nouveau départ. Pour accompagner nos résidents, encadrer et animer la maison, deux salariées sont présentes, entourées d'une équipe d'environ 20 bénévoles.

Financement	
<b>Prix de revient</b>	<b>2,7 M€</b>
Fonds propres	22%
Emprunts	42%
Subventions	36%

# Patrimoine au 31/12/15



Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élevait au 31 décembre 2015 à **3 219** logements contre **2 799** au 31 décembre 2014, soit une augmentation de **420** nouveaux logements.

À ce chiffre de 3 219 logements, on doit ajouter les 1 219 logements acquis, en cours d'études ou de chantier au 31 décembre 2015. Le nombre de logements réceptionnés et augmenté du nombre de logements en en-cours de production s'élève à 4 438 logements.

Le recouvrement des loyers et les relations avec les locataires sont confiés majoritairement à des **agences immobilières à vocation sociale** (AIVS) dont les plus importantes appartiennent au Mouvement H&H.

	31/12/2015			31/12/2014		
	Logements individuels en "diffus"	Pensions de famille et autres résidences sociales	Total	Logements individuels en "diffus"	Pensions de famille et autres résidences sociales	Total
<b>Logements réceptionnés</b>	2 076	1 143	<b>3 219</b>	1 863	936	<b>2 799</b>
<i>(Dont lgts conventionnés)</i>	1 778	1 143	<i>2 921</i>	1588	936	<i>2524</i>
<b>Logements "en cours"</b>	989	230	<b>1 219</b>	901	355	<b>1256</b>
<b>Logements financés en PLAI*</b>	1 078	1 049	<b>2 127</b>	998	<b>857</b>	<b>1 855</b>
<b>N/logements vacants</b> (de plus de 3 mois)	105	-	<b>105</b>	70	-	<b>70</b>
<b>Loyers perçus (K€)</b>	<b>7 548</b>	<b>2 187</b>	<b>9 735</b>	<b>7 078</b>	<b>1 883</b>	<b>8 961</b>

## Loyers

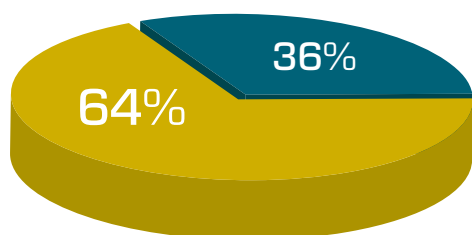
- Les loyers perçus au titre des logements dans les résidences sociales représentent **22%** du total des loyers perçus par la Foncière en 2015, pour un montant de 2 187 K€.

Le total des loyers entre 2014 et 2015 évolue de +9%, ce qui s'explique par la hausse de 15% de logements dans le parc de la Foncière et la stabilisation des loyers des logements diffus conventionnés au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

## Impayés et vacances

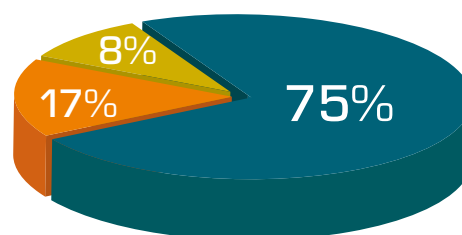
- Le coût net des impayés a représenté en 2015 au global 193 K€, soit 1,7% des loyers et charges quittancés sur la même période. Ce coût net global est en diminution par rapport à l'exercice précédent (-39 K€). Sur le périmètre des logements diffus, ce coût net a représenté 2,1% des loyers et charges quittancés.
- Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élevait fin 2015 à 105 logements contre 70 fin 2014, ce qui représente 5% des logements réceptionnés et gérés. La majorité de cette vacance est due à des travaux de réfection et de rénovation des appartements.

## RÉPARTITION ENTRE LOGEMENTS FAMILIAUX ET RÉSIDENCES SOCIALES



● Logements      ● Résidences sociales

## RÉPARTITION PAR TYPE DE CONVENTIONNEMENT



● Libre      ● Social      ● Très social



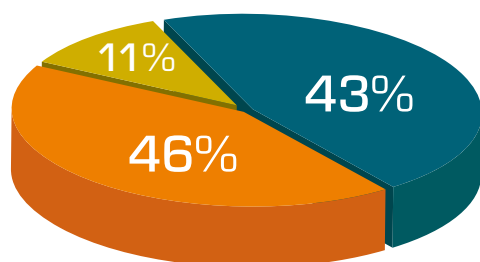
# Plan Stratégique de Patrimoine

## 2<sup>e</sup> année de réalisation

Cette deuxième cession a permis de tester le dispositif des délégations de maîtrise d'ouvrage auprès de 5 associations. Le résultat est très encourageant car plus de **90% des budgets délégués ont été engagés**. Même si les délégations ne portaient pas sur des réhabilitations lourdes, ce système encourage la réalisation du programme dans l'année budgétaire. Les associations délégataires ont toutes jouées le jeu et le bilan de fin d'année a permis de préciser et ajouter les procédures.

Durant l'année 2015, 2 377 K€ ont été engagés dont **1 028 K€ de travaux concourant aux économies d'énergie**, 1 100 K€ de travaux de remplacement de composant et 249 K€ de travaux d'entretien.

### TRAVAUX DU PSP



- Travaux d'économie d'énergie
- Travaux de remplacement de composants
- Travaux d'entretien

Ces travaux ont concerné 52 opérations dont 6 réhabilitations lourdes. Deux sont en cours de réalisation au 31/12 et doivent s'achever durant le 1<sup>er</sup> trimestre 2016. Les travaux d'économie d'énergie des réhabilitations lourdes représentent 30% du montant des travaux engagés.

4 réhabilitations lourdes initialement programmées ont été reportées pour permettre une meilleure définition des programmes de travaux et faciliter la préparation de ces interventions.

En parallèle à ces travaux, les actions pédagogiques menées par les associations auprès des occupants se sont poursuivies pour permettre d'optimiser les économies et permettre d'augmenter le reste à vivre des locataires et faire reculer la précarité énergétique.

Les opérations du PSP étant majoritairement sous convention avec l'État, les travaux sont principalement financés par des fonds propres. Cependant, des aides de l'ANAH ainsi que la valorisation des CEE (Certificats d'Économie d'Énergie) a permis de les financer à hauteur de 6%.



### Immeuble au bord de l'Yzeron à la Mulatière (69)

Dans la commune de la Mulatière, première couronne de Lyon, ce petit immeuble de 3 logements, situé en bord de la rivière Yzeron, a fait l'objet d'une rénovation énergétique importante dans le cadre du PSP.

Le coût total de l'opération est de 75 K€ dont 60 K€ de travaux d'économie d'énergie : isolation par l'extérieure, remplacement des menuiseries extérieures. Ces travaux ont été complétés par la rénovation des parties communes.

**Le financement de l'opération :** 100% fonds propres.



### Immeuble à la Plaine-sur-Mer (44)

A la Plaine-sur-Mer en Loire-Atlantique, cet immeuble de 3 logements, situé à moins de 500 m de tous les commerces et équipements publics de la commune, a bénéficié d'une rénovation énergétique. Les travaux ont principalement consisté en une isolation par l'extérieur et une amélioration de la ventilation.

Le coût des travaux de 25 K€ a permis de faire passer l'étiquette énergétique de E à D, la performance C étant pratiquement atteinte. Les bénévoles travaillent avec les locataires les éco gestes pour amplifier les économies d'énergie réalisées grâce aux travaux et augmenter leur reste à vivre.

Depuis sa création en 1986, la Foncière fait appel à l'épargne privée pour développer ses ressources. Elle procède à des augmentations de capital visées par l'AMF auxquelles souscrivent des investisseurs soucieux de la valeur solidaire et sociale de leur placement.

A fin 2015, la Foncière compte ainsi 6 781 actionnaires dont plus de la moitié de personnes physiques.

## Avantages fiscaux

La Foncière ayant le statut d'entreprise solidaire, ses actionnaires bénéficient d'avantages fiscaux dans le cadre des dispositifs Madelin : réduction d'impôt sur le revenu de 18% du montant de la souscription\*, et TEPA : imputation sur l'Impôt de Solidarité sur la Fortune de 50% des versements effectués\*, cet avantage n'étant pas cumulable avec l'avantage précédent.

*\*dans la limite de la législation en vigueur.*

## FCPE solidaires

La Foncière ayant le statut d'entreprise solidaire, les Fonds d'Épargne Salariale solidaires investissent régulièrement dans son capital. A fin 2015, ils représentent 29,9% du capital de la société. Il s'agit majoritairement de : Amundi, AXA, BNP Paribas, Interexpansion, Natixis.

## Label

Les actions de la Foncière ont reçu le label Finansol, garantie de transparence, d'éthique et de solidarité dans l'utilisation et la gestion de l'épargne.



Pour plus d'informations sur le label : [www.finansol.org](http://www.finansol.org)



## Augmentations de capital au cours de l'année 2015

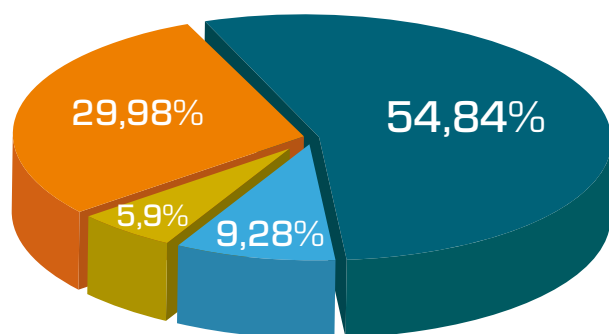
Au cours de l'année 2015, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital pour un montant global de 18 611 910 € - par BSA de janvier à Mai 2015 : 9 135 000 € - en numéraire d'août à décembre 2015 : 9 476 910 €. À ces montants, s'ajoute un apport d'actifs de 2 372 055 € (1 108 090 € en immobilier et 1 263 965 € en mécénat) réalisé au cours de l'année.

Les augmentations de capital ont été réalisées auprès de 2 212 actionnaires (dont 1 011 nouveaux) ; à 96,7% par des personnes physiques et 3,3% par des Fonds Communs de Placement solidaires (majoritairement issus de l'épargne salariale).

## Cessions d'actions

En 2015, les cessions d'actions ont concerné 2,23% du capital.

## RÉPARTITION DU CAPITAL DE FHH AU 31/12/2015



- Personnes physiques
- S/total Mvt H&H
- Congrégations et Associations diverses
- PCP

**2016 : la Foncière s'inscrit dans la Vision HH2020 qui prévoit d'accroître progressivement sa capacité d'accueillir, accompagner et loger toujours plus de familles pour atteindre dès 2020 au moins 2000 nouvelles familles accueillies par an (Propriétaires Solidaires, Foncière et rotation du parc) avec une primauté au développement qualitatif de ses pratiques.**

Dans ce cadre, il convient de :

## 1 • Maintenir un objectif de développement immobilier ambitieux

Le plan 2016-2019 prévoit la réalisation de 1700 nouveaux logements, soit une moyenne annuelle de 425 logements immobilisés, nécessitant un niveau d'investissement de la Foncière à hauteur de 51,5 M€ par an.

1477 logements sont déjà repérés et représentent 204 opérations. 21% des logements sont des acquisitions en VEFA, 11% des constructions neuves et 68% des acquisitions avec travaux de réhabilitation. Ce sont principalement de petites opérations puisque 54% comprennent moins de 5 logements, 28% entre 5 et 10 logements et 18% plus de 10 logements. 43 associations sont concernées par ces opérations qu'il est prévu de livrer d'ici fin 2019.

Les 400 logements restants correspondent à de nouvelles opérations à identifier en privilégiant notamment des montages simplifiés comme des acquisitions en VEFA.

Pour 2016, l'objectif de la Foncière est :

**> Engager 763 logements en 2016, soit 118 opérations, comme prévu au plan 2016-2019 : 712 logements en diffus et 51 logements répartis sur 3 résidences sociales. 42% des logements (19 opérations) font l'objet d'un montage en VEFA. Parmi l'ensemble des logements, 259 sont intégrés dans 13 habitats intergénérationnels.**

**> Mettre en service 378 logements soit 86 opérations - 83 opérations en diffus et 3 opérations en résidences sociales - dont 3 habitats intergénérationnels.**

La réalisation de cet objectif nécessite une coordination rapprochée avec les 28 associations concernées mobilisées avec les AIVS gestionnaires des logements sur la mise en œuvre des projets sociaux identifiés, avec l'attribution de ces logements dès leur livraison pour en éviter la vacance.

## 2 • Poursuivre la mise en œuvre du Plan Stratégique de Patrimoine (PSP)

Le parc de la Foncière augmente, il vieillit aussi : les moyens alloués au PSP sont en forte croissance. Le plan 2016-2019 prévoit 13 000 K€, soit une dépense moyenne annuelle de 3 260 K€, à comparer aux 2 380 K€ effectivement dépensés en 2015.

Pour 2016 la programmation des travaux, élaborée à partir des besoins identifiés par les associations et inscrite au titre du PSP, est de 3 300 K€ dont 1 425 K€ (43%) de travaux d'Economie d'énergie.

Ces travaux concerneront 76 opérations dont 13 réhabilitations lourdes.

## 3 • Continuer à adapter son organisation à la croissance

A la suite d'un audit mené à la demande de la Fédération en 2015 sur le processus de maîtrise d'ouvrage, la Foncière entame une évolution de l'organisation de ses activités de maîtrise d'ouvrage qui vise à simplifier, clarifier, et sécuriser les actes qu'elle réalise.

Ainsi il faut repositionner les acteurs internes au sein du processus maîtrise d'ouvrage en renforçant les synergies entre services sans remettre en cause le rôle essentiel des associations territoriales dans l'initiation des projets sociaux et immobiliers.

Les équipes de la Foncière renforcées seront amenées à être plus présentes sur le terrain dans les phases de montage des opérations.

- Il est envisagé de reproduire l'expérimentation de délocalisation d'un chargé d'opération Foncière dans une association comme c'est déjà le cas pour l'arc méditerranéen qui bénéficie d'un chargé d'opération Foncière chez H&H Provence à Marseille. Le recours à des compétences externes pour la partie technique doit être développé à travers des missions d'AMO, des VEFA voire des mandats de maîtrise d'ouvrage déléguée.

- Il s'agit de sécuriser le processus de sélection des opportunités foncières : définir le cadre d'intervention suivant la nature des biens, leur mode de gestion et leur rentabilité financière, et mettre à disposition des associations des outils d'aide à la recherche et de sélection des opportunités foncières.

- Un référentiel de qualité des logements produits par le Mouvement (logements de la Foncière et logements de la politique des Propriétaires Solidaires) doit être élaboré en lien avec la Fédération et les associations.

- Une politique technique doit être définie avec l'amélioration des cahiers des charges par nature d'opération. Elle concernera la production de nouveaux logements comme la maintenance du patrimoine dans une logique de coût global et d'augmentation du reste à vivre pour les ménages logés.

- Il conviendra aussi de déterminer les conditions de mise en œuvre d'une politique d'innovation technique et d'accompagnement des projets en matière d'innovation sociale.

- Il faudra aussi veiller à faire vivre les conventions tripartites qui formalisent la répartition des rôles Foncière-Associations-Gestionnaires.

- La refonte des outils informatiques en cours viendra soutenir l'efficacité globale de l'organisation.

# Habitat et Humanisme, un logement pour bâtir un avenir !

Habitat et Humanisme œuvre depuis 30 ans en faveur du logement et de l'insertion des familles et personnes seules, en difficulté.

## Habitat et Humanisme :

- favorise l'accès à un logement décent à faible loyer
- contribue à la mixité sociale, en privilégiant des logements situés dans des "quartiers équilibrés" au cœur des villes
- accompagne les familles logées pour les aider à s'insérer durablement

Habitat et Humanisme a placé son action sous le signe de l'innovation et de l'entrepreneuriat social. Créé à Lyon, par Bernard Devert, professionnel de l'immobilier, devenu prêtre, le Mouvement Habitat et Humanisme est composé :

- de la Fédération Habitat et Humanisme reconnue d'utilité publique
- de 55 associations couvrant 80 départements
- de 8 Agences Immobilières à Vocation Sociale
- de la société Foncière d'Habitat et Humanisme

Il rassemble 3 500 bénévoles et 350 salariés.

La Fédération Habitat et Humanisme est membre fondateur de la Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France qui a pour objet de porter des projets d'habitats innovants notamment tournés vers l'intergénérationnel, et de monter des programmes de recherche.

## Et travaille en partenariat avec :

- La Pierre Angulaire, association de bienfaisance présidée par Bernard Devert qui anime un réseau de plus de 40 maisons de retraite et de soins en France, en gestion directe, ou en assistance à gestion.



Habitat et Humanisme est agréée par le Comité de la Charte et à ce titre, est engagée en matière de transparence financière, de rigueur dans les modes de recherche de fonds et de contrôle interne.



**Société Foncière d'Habitat et Humanisme**  
69, Chemin de Vassieux  
69647 CALUIRE ET CUIRE Cedex  
Tél. 04 72 27 42 51 • Fax. 04 78 23 82 53  
epargne.solidaire@habitat-humanisme.org

habitat et humanisme

