

Rapport d'activité 2016

Société Foncière d'Habitat et Humanisme



habitat et humanisme



L'année 2016 a été marquée pour la Foncière par deux importantes réformes :

La réorganisation de l'ensemble des services des entités du siège de la Fédération, dans l'objectif de mieux répondre aux attentes des associations, en les regroupant sous l'autorité d'une directrice générale, et en les structurant par pôles correspondant aux diverses productions, sans remise en cause des structures juridiques.

La réforme de la maîtrise d'ouvrage qui a été bien menée, en accord avec les engagements pris en 2015.

Cette réforme a notamment concerné l'organisation de l'équipe maîtrise d'ouvrage : plusieurs recrutements et la mise en place d'une organisation territorialisée, avec des binômes (chargé d'opération et assistante marché) ayant en charge le suivi et l'accompagnement d'une dizaine d'associations chacun, dont un localisé à Paris s'ajoutant à celui localisé à Marseille depuis quelques années.

Les processus décisionnels en matière immobilière ont notablement évolué : processus simplifié pour les opérations de 1 à 2 logements avec moins de 50 K€ HT de travaux, et Comité de Faisabilité en amont du Comité d'Engagement, pour analyser le projet sous ses différents angles (projet social, accompagnement, financement, analyse de marché...)

Les critères d'analyse financière des projets ont été modifiés pour tenir compte des différences de réalités de marché et maîtriser la quotité des fonds propres dans les investissements.

Sur le plan de la production, l'activité de la Foncière est restée soutenue, avec l'approbation par le Comité d'Engagement de 69 projets représentant 446 logements, dont 55% montés en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), 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 revanche en baisse sensible par rapport à 2015. Elles se sont élevées en 2016 à 256 logements, contre 421 en 2015, année marquée notamment par la mise en service des 95 logements de la résidence E. Mounier sur le site des anciennes prisons de Lyon.

En matière de gestion du patrimoine, 2016 a été marquée par une forte progression des investissements du Plan Stratégique de Patrimoine : 3 900 K€ de travaux ont été engagés, et 2 500 K€ réalisés. Cette campagne de travaux, portant aussi bien sur les parties communes que sur l'intérieur des logements, a concerné 57 opérations.

Enfin, la Foncière a procédé à deux appels publiques à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 21 065 K€. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées à 100%, comme les années précédentes, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.

La Fédération Habitat et Humanisme a apporté des actifs à la Foncière pour un montant total de 1 252 K€, portant sur divers immeubles ainsi que sur des mécénats destinés à financer certaines opérations bien identifiées de la Foncière.

Toute cette activité est le fruit de l'action des salariés et bénévoles de la Fédération, des associations et de la Foncière, ainsi que des actionnaires ; qu'ils en soient tous remerciés.

Les co-gérants
de la Foncière :

**Philippe
Forgues**
**Patrice
Raulin**



Chaque semaine, 10 foyers trouvent enfin un toit grâce à votre investissement au sein de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

Une famille entre, le malheur sort.

Certes, tout n'est pas gagné, mais les portes qui s'ouvrent sont celles de l'espoir.

Le combat qu'ensemble nous menons est permanent ; il s'inscrit dans la durée : plus de 30 ans. Le temps aurait pu nous user il nous a confortés dans le fait que l'action n'avait qu'un défaut, l'insuffisance.

Confrontés à bien des discussions, parfois des oppositions, d'aucuns nous invitent à bâtir ailleurs. Comme vous, la ségrégation nous insupporte. Avec vous, nous croyons que "la rébellion d'aujourd'hui, c'est l'ouverture à l'autre" pour reprendre la belle formulation d'Alexandre Jollien.

Nos petits pas parfois nous blessent. Il faudrait parcourir le chemin de la solidarité à grandes enjambées. Seulement le recul de la pauvreté et de la précarité nécessite - ne nous payons pas de mots - non seulement une mobilisation de l'épargne mais aussi des compagnons de route pour que, là où l'on construit, les personnes se reconstruisent.

Je pense à ce chef d'entreprise d'une PME de 42 salariés. Il a sombré, tout a craqué, y compris la santé physique et psychique. Après un temps d'errance, une main s'est tendue, la vôtre, fût-elle anonyme ; une clé lui fut remise. Il ne dispose pas seulement aujourd'hui d'un toit, mais il se sait reconnu, alors tout peut recommencer. N'est-ce pas cela l'espérance, non pas un mot creux, mais qui nous creuse pour découvrir cet espace inviolable, si nécessaire pour trouver ou retrouver l'estime de soi en l'offrant à celui qui ne l'a pas ou plus.

Vous rejoignez Habitat et Humanisme pour aider, soutenir c'est aussi pour transporter ces oubliés de la Société vers un habitat qu'ils n'osent point rêver. Quand ils en franchissent le seuil, ils ont souvent les larmes aux yeux, s'interrogeant avec émerveillement : qui suis-je pour être ainsi respecté, entendez aimé.

La dignité n'a pas de prix, la mettre en œuvre est le chemin royal de l'insertion. Telle est la mission qu'avec vous nous partageons.

Votre Foncière est le Petit Poucet qui déposant des cailloux dans des mains ouvertes et expertes, bâtit des murs étonnants. Jamais ils n'emmurent pour être ceux qui, désirés avec cœur, se révèlent des espaces où l'improbable se fait jour.

Bernard Devert

Président d'Habitat et Humanisme





La Foncière est l'un des outils patrimoniaux 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

UNE RÉORGANISATION DU MOUVEMENT

Pour répondre aux enjeux de croissance du mouvement et aux besoins des 55 associations territoriales, l'organisation des services de la Foncière a été profondément remaniée :

- **Réforme de la maîtrise d'ouvrage** afin d'améliorer la qualité des logements livrés et de fluidifier la production.
- Mais aussi des **évolutions mises en place plus largement dans le Mouvement** et qui trouvent leur expression à la Foncière :
 - Développement de l'animation transversale pour faciliter les échanges en équipe de production et équipe de gestion.
 - Management coordonné entre la Foncière et la Fédération.

POURSUITE DU DÉVELOPPEMENT DE L'INTERGÉNÉRATIONNEL

L'année 2016 a vu la livraison de **4 résidences intergénérationnelles** (Garibaldi à Lyon, Léonard de Vinci au Mans, Mosaïque à Saint-Jean-de-Braye, Clos Germain à Grenoble) et l'émergence de nombreux nouveaux projets.

En fin d'année, la Foncière compte **14 résidences intergénérationnelles soit plus de 400 logements et 30 nouveaux projets validés en Comité d'Engagement**. Cette deuxième phase de développement est celle de la rationalisation et de la capitalisation, pour les équipes de la Foncière.



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 travaillés, depuis 2017, dans le cadre d'un Comité de Faisabilité, conjointement entre l'association et la Foncière, avant d'être soumis pour avis au Comité d'Engagement. Celui-ci est composé de membres extérieurs à la Foncière qui donnent un avis sur la cohérence de chaque projet immobilier avec les objectifs (sociaux, financiers) du Mouvement. Un avis positif préalable du Comité d'Engagement est nécessaire à tout investissement par la Foncière.

En 2016, le Comité d'Engagement a validé **69** dossiers représentant **446 nouveaux logements** pour un investissement global de **56,4 M€**.

Parmi ces projets, **21 dossiers en VEFA*** ont été validés. Ils représentent **244 logements** dont 9 opérations sont des programmes de plus de 15 logements.

*Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Un immeuble à Marseille en VEFA

Sur un terrain situé au cœur du quartier Saint-Marcel, en pleine rénovation, à Marseille, la Foncière a signé un contrat de réservation en VEFA pour un immeuble de 10 logements très sociaux :

- 1 studio de 21 m²
- 5 T2 de 38 et 43 m²
- 4 T3 de 65 m²

L'immeuble accueillera plusieurs types de publics dans l'objectif de renforcer les solidarités intergénérationnelles : jeunes actifs, personnes âgées seules, familles, à majorité monoparentales.

Afin de favoriser la convivialité et les échanges entre les locataires, une salle commune avec cuisine et sanitaires est prévue au rez-de-chaussée.

Une équipe de bénévoles d'Habitat et Humanisme Provence, en lien avec les travailleurs sociaux de l'association et les partenaires institutionnels assurera l'animation collective (repas, sorties, activités communes) du lieu et l'accompagnement individuel des personnes isolées les plus fragiles.

Prix de revient prév.	1 460 K€
Fonds propres	49%
Subventions publiques	19%
Emprunts CDC	32%



Une résidence intergénérationnelle à Nantes en VEFA

Dans le centre de Nantes, la Foncière, en partenariat avec EHD (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance), participe au programme de réhabilitation des locaux de la clinique Saint-Augustin pour réaliser des logements à vocation intergénérationnelle.

Le projet prévoit la création de 65 logements sociaux et très sociaux, dont 39 seront achetés par la Foncière.

Pour renforcer le lien entre les habitants, des espaces collectifs sont également prévus : une salle d'animation, une buanderie, des bureaux et des espaces verts.

La résidence accueillera des personnes âgées non dépendantes, fragilisées sur le plan économique ou social ainsi que des jeunes (étudiants, jeunes actifs ou volontaires service civique) à ressources modestes, âgés de 18 à 30 ans, qui acceptent de consacrer quelques heures par semaine à leurs voisins âgés (services, veille, convivialité...).

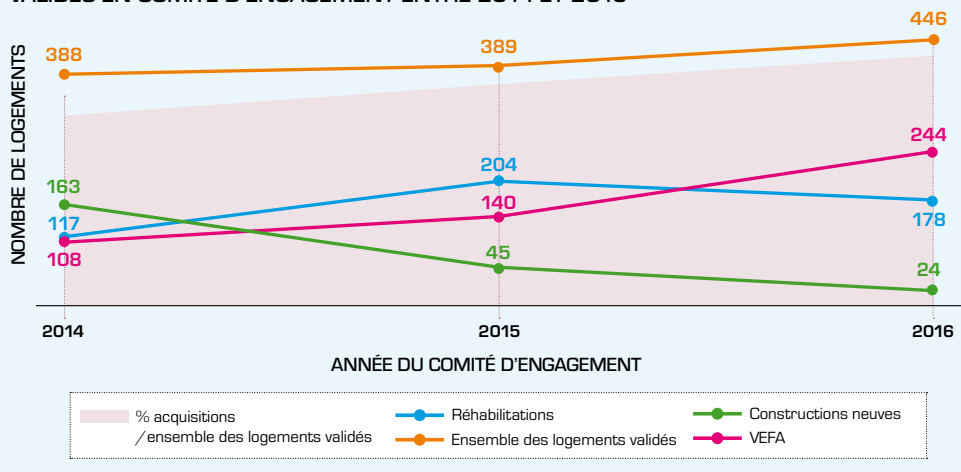
Pour les personnes âgées, il s'agit de favoriser le maintien à domicile dans un cadre sécurisant et de rompre l'isolement.

Pour les jeunes, il s'agit, outre l'accès à un logement en plein centre-ville, de vivre une expérience enrichissante et valorisante.

Un chargé d'animation, épaulé d'une équipe de bénévoles, permettra d'assurer le bon fonctionnement du lieu de vie et l'organisation d'activités pour favoriser le bien-être collectif et la rencontre entre les résidents.

Prix de revient prév.	4 387 K€
Fonds propres	49%
Subventions publiques	9%
Emprunts CDC	42%

ORIGINE ET MODE DE PRODUCTION DES LOGEMENTS VALIDÉS EN COMITÉ D'ENGAGEMENT ENTRE 2014 ET 2016



Un niveau d'engagement à la hauteur de nos ambitions

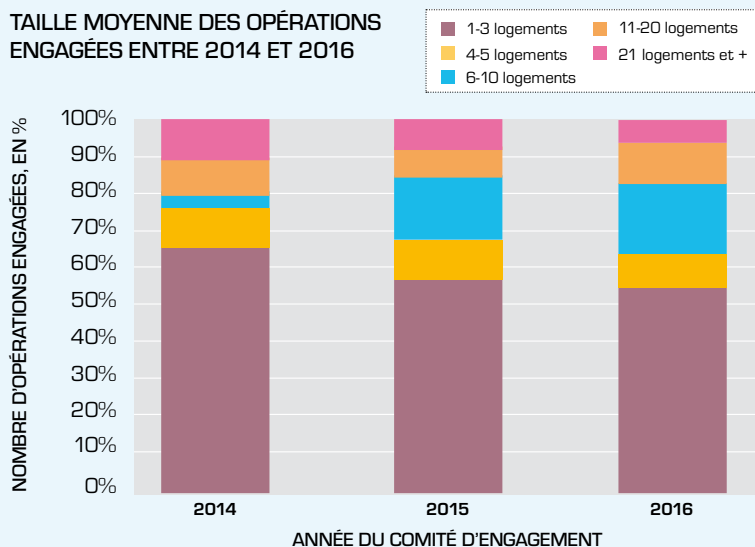
En hausse continue depuis plusieurs années, le nombre de projets immobiliers validés en Comité d'Engagement est équivalent à nos objectifs de production. La production en VEFA augmente fortement depuis 2014 (+ 125 %) et traduit la volonté de produire des logements rapidement et dans des conditions financières souvent plus avantageuses. Par ailleurs, les engagements de l'année 2016 sont caractéristiques des orientations de la Foncière : 4 logements sur 5 font l'objet d'une acquisition en pleine propriété et la part des réhabilitations reste largement supérieure à celle des constructions neuves.

Des opérations de petite taille, pour éviter les effets de concentration

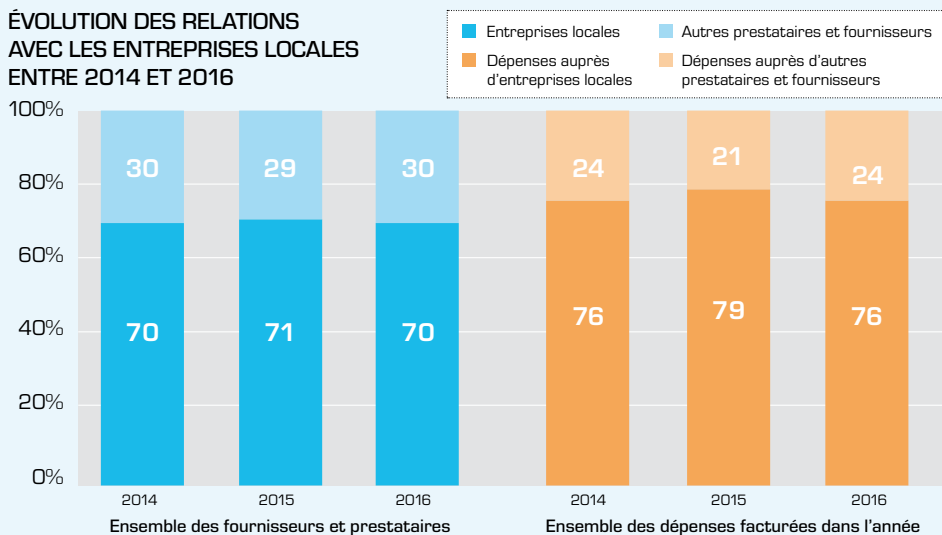
Bien qu'en légère diminution, la grande majorité des opérations engagées sur ces trois dernières années est composée de projets de petite taille, ne dépassant pas 5 logements, pour 60 % d'entre elles en 2016. Tandis que la part des opérations de plus de 20 logements reste très minoritaire, la progression régulière des opérations de plus de 10 logements concrétise l'augmentation des projets "intergénérationnels" portés par les associations du Mouvement.

Cette relative stabilité de la taille des opérations engagées permet de conserver l'équilibre voulu entre logements individuels dans le diffus et mixité des publics.

TAILLE MOYENNE DES OPÉRATIONS ENGAGÉES ENTRE 2014 ET 2016



ÉVOLUTION DES RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LOCALES ENTRE 2014 ET 2016



Entreprises locales : entreprises dont le siège est situé dans le même territoire que le projet sur lequel elles interviennent (aire urbaine au sens de l'INSEE ou département pour les communes rurales).
Champ : à partir des données disponibles pour 75 % des prestataires et fournisseurs.

Une relation équilibrée avec nos fournisseurs, privilégiant les entreprises du territoire

Depuis 2014, l'évolution de la part des entreprises locales parmi l'ensemble des fournisseurs et prestataires de la Foncière affiche une stabilité exemplaire. En 2016, plus des ¾ de nos dépenses étaient réalisées auprès d'entreprises locales. C'est légèrement plus que la moyenne des bailleurs sociaux d'une taille similaire à la Foncière (Source : EURHO-GR).

Réceptions

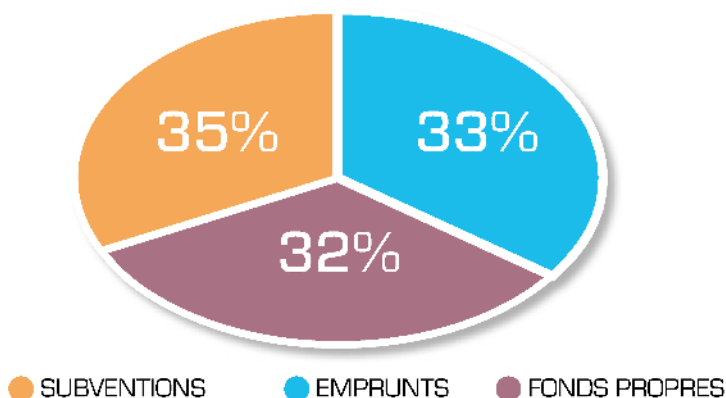
La Foncière a réceptionné **256** logements répartis en **56** opérations sur l'exercice 2016.

127 logements sont en habitats collectifs (**4** résidences intergénérationnelles) et **129** sont des logements diffus.

83 logements ont été acquis en VEFA (**6** opérations), et **85** en bail à réhabilitation ou bail emphytéotique (**9** opérations).

Ces logements réceptionnés en 2016 représentent un prix de revient total de 19,2 M€ financé à hauteur de 32,2% par des fonds propres, 33,3% par des emprunts et 34,5% par des subventions.

STRUCTURE DU FINANCEMENT DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE EN 2016



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 Futur 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 Maison Garibaldi, un habitat de mixité sociale et intergénérationnelle à Lyon

Au cœur du 3^{ème} arrondissement de Lyon, la Foncière a signé un bail emphytéotique d'une durée de 40 ans.

L'immeuble dispose d'une surface totale de 2 024m² et compte 51 logements.

S'inscrivant dans la volonté d'Habitat et Humanisme Rhône d'offrir aux personnes en difficulté une solution de logement pérenne, la Maison Garibaldi favorise la mixité sociale et intergénérationnelle. Elle développe le vivre-ensemble entre les personnes logées dans une perspective d'entraide et de convivialité.

Les locataires de la résidence sont de tous âges, actifs ou inactifs et ont de faibles ressources :

La résidence comprend :

- **15 logements occupés par des familles** (couples avec enfants ou familles monoparentales)
- **36 logements occupés par des personnes seules** (jeunes en formation, salariés, retraités, bénéficiaires de minima sociaux)
- **Des espaces communs** : une salle de réunion, un atelier, une cour intérieure...

Une équipe de salariés et bénévoles propose des permanences, des visites à domicile mais également des rencontres conviviales.

D'importants travaux de réhabilitation ont été nécessaires. Datant des années 1930, l'objectif a été de conserver la qualité architecturale de l'immeuble tout en y intégrant l'efficacité énergétique et le respect des normes environnementales afin de réduire le poids des charges pour les futurs locataires.

Financement	
Prix de revient	4 M€
Fonds propres	31%
Subventions	28%
Prêts	41%



La maison intergénérationnelle Mosaïque près d'Orléans

À Saint-Jean-de-Braye, à proximité d'Orléans, la maison intergénérationnelle "Mosaïque" a ouvert ses portes début mai 2016. Cet habitat totalement innovant conjugue logements privatifs adaptés et espaces collectifs.

Proche des transports, commerces et services, la maison comporte 43 logements meublés, destinés à des personnes en situation d'isolement et à faibles ressources.

Elle comprend :

- 15 logements destinés à des jeunes en formation ou en insertion professionnelle
- 13 logements dédiés à des familles monoparentales
- 15 logements destinés à des personnes âgées autonomes

Des espaces collectifs (salle commune, buanderie, jardin...) favorisent les rencontres et l'entraide entre locataires. L'objectif du projet est de créer une dynamique de convivialité et d'échanges d'expériences, favorable à l'insertion de chacun.

Cette dynamique est favorisée par la présence d'une professionnelle salariée et d'une équipe de bénévoles d'Habitat et Humanisme, en charge de l'animation des espaces collectifs et du bon fonctionnement du lieu.

Financement	
Coût de l'opération	3,5 M€
Fonds propres	30%
Mécénat	6%
Prêts	36%
Subventions	28%



Un petit collectif à Fresnes

Au cœur de la ville de Fresnes, la Foncière a réhabilité un petit collectif de 5 logements et a construit 2 maisons individuelles mitoyennes.

Avec la volonté de favoriser la mixité sociale et d'accompagner le vivre ensemble, l'association a créé un lieu de vie convivial pour des familles en difficulté, dont les faibles ressources rendent difficile l'accès au logement.

Les premiers habitants se sont installés en décembre 2016, dans ce collectif qui comprend :

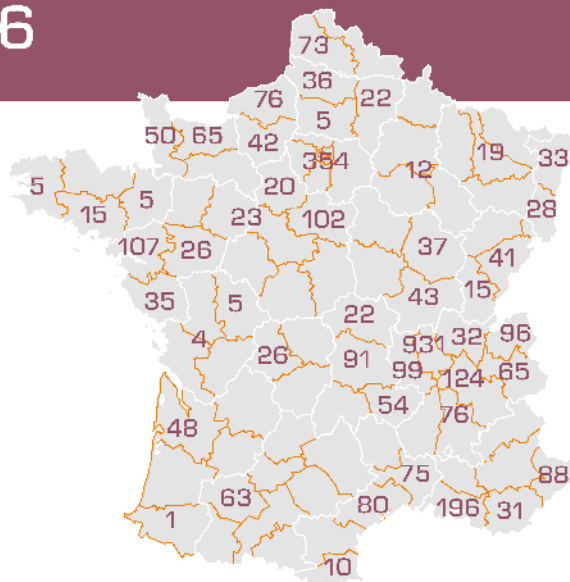
- 4 logements temporaires : 3 T2 et 1 T3
- 3 logements pérennes : deux maisons T4 en bois et un T3

Les travaux ont été réalisés dans une optique de développement durable avec des objectifs de respect de l'environnement et de limitation des consommations d'énergie et de fluides. Le bâtiment existant avec son extension permettent d'atteindre le label Cerqual rénovation 150 en obtenant l'étiquette C -112kw.h/m²/an - et les maisons en bois sont classées en BBC - Effinergie également labellisé Cerqual.

Une équipe de bénévoles dédiée à ce projet assure l'animation. Elle veille au bon fonctionnement du lieu et favorise des dynamiques collectives basées sur la participation à la vie de l'immeuble, au jardin partagé et à la solidarité.

Financement	
Coût de l'opération	1,9 M€
Fonds propres	34%
Mécénat	15%
Prêts	8%
Subventions	43%

Patrimoine au 31/12/2016



Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élevait au 31 décembre 2016 à **3 465 logements** contre **3 219** au 31 décembre 2015, soit une **augmentation de 246 nouveaux logements**.

À ce chiffre de 3 465 logements, on doit ajouter les 1 224 logements acquis, en cours d'études ou de chantier au 31 décembre 2016. Le nombre de logements réceptionnés, augmenté du nombre de logements en cours de production s'élève à 4 689 logements.

La gestion des logements est confiée à des agences partenaires, dont la majorité sont des agences immobilières à vocation sociale (AIVS), les plus importantes appartenant au Mouvement Habitat et Humanisme.

TYPE D'HABITAT	2015				2016			
	DIFFUS	COLLECTIF	URGENCE	ENSEMBLE	DIFFUS	COLLECTIF	URGENCE	ENSEMBLE
Logements réceptionnés au 31/12	1 833	1 305	81	3 219	1 953	1 431	81	3 465
Logements en cours	989	230	-	1 219	1 078	146	-	1 224
N/Logements très sociaux*	1 239	1 061	71	2 371	1 338	1 159	71	2 568
N/logements vacants (>3 mois)	107				87			
Loyers perçus (K€)	9 735				10 542			

*PLAI ou équivalent.

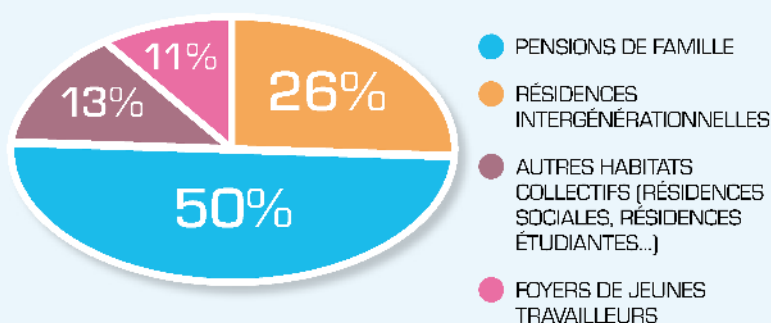
Loyers

- Les loyers entre 2015 et 2016 évoluent de +8%, ce qui s'explique par la hausse de 8% de logements dans le parc de la Foncière ainsi que par la décision de la gérance de ne pas augmenter les loyers des logements diffus conventionnés au 1^{er} janvier 2016.

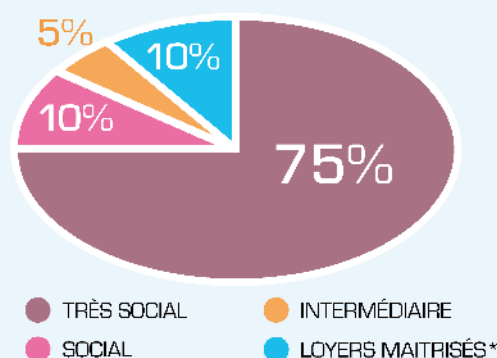
Impayés et vacances

- Le coût net des impayés a représenté en 2016 au global 389 K€, soit 3,1% des loyers et charges quittancées sur la même période. Ce coût net global est en hausse par rapport à l'exercice précédent (+196 K€). Un plan d'actions a été engagé en 2017 sur la question des impayés.
- Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élevait fin 2016 à 87 logements contre 105 fin 2015, ce qui représente 4% des logements diffus réceptionnés et gérés. La majorité de cette vacance est due à des travaux de réfection et de rénovation des appartements.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU COLLECTIF



RÉPARTITION PAR TYPE DE CONVENTIONNEMENT



* logements non conventionnés pour lesquels la Foncière applique des niveaux de loyers sociaux ou très sociaux

Plan Stratégique de Patrimoine

3^e année de réalisation

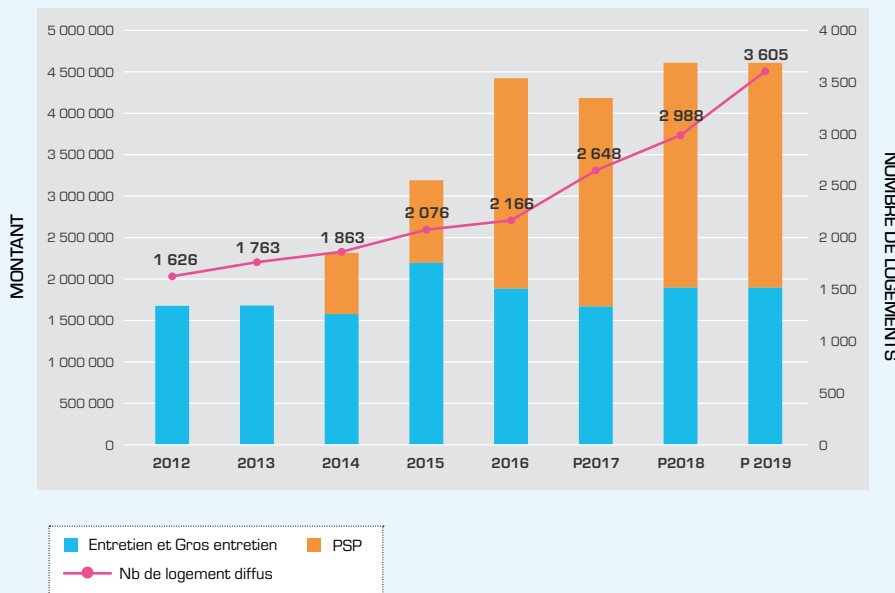
Depuis 2014, la Foncière a adopté un Plan Stratégique de Patrimoine, avec comme priorité, la lutte contre la précarité énergétique mais aussi l'entretien d'un parc dont une part importante a plusieurs dizaines d'années.

En 2016, 4 423 K€ de travaux ont été réalisés, dont 2 537 K€ dans le cadre du PSP (cf graphique).

Par ailleurs, le montant des travaux engagés cette année dans le cadre du PSP s'élève à 3 920 K€ :

- 3 433 K€ au titre des réhabilitations lourdes, dont plus d'un tiers correspond à des travaux d'économie d'énergie,
- 487 K€ au titre des travaux de maintenance, dont 58% correspondent à des travaux d'économie d'énergie.

EVOLUTION DE LA MAINTENANCE DU PATRIMOINE - LOGEMENTS DIFFUS



Un immeuble à Lyon 6^{ème}

Situé dans un quartier prisé de Lyon, cet immeuble acquis en 2008 par la Foncière permet de loger des jeunes travailleurs (majoritairement âgés de 18 à 30 ans) et parmi eux, des jeunes femmes avec enfants. L'immeuble compte 19 logements.

Le coût total de l'opération de rénovation s'est élevé à 775 K€, financés pour 210 K€ par la Région Rhône-Alpes, 60 K€ en mécénat et 505 K€ sur fonds propres.

D'importants travaux de confortement structurels ont eu lieu ainsi que des travaux de désamiantage. Concernant les travaux d'économie d'énergie, la façade Nord a été isolée par l'extérieur, les menuiseries extérieures ont été changées, une VMC a été mise en place. La production et la distribution du chauffage ont également été traitées.

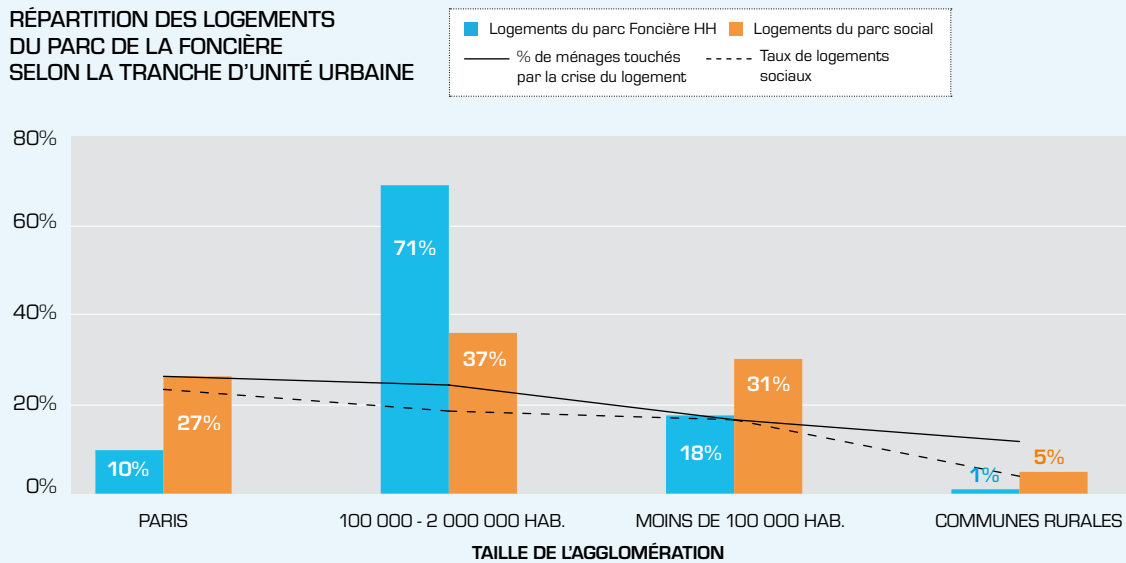


Un immeuble au cœur de Montpellier

La Foncière a acquis en 2007 un hôtel particulier du 17^{ème} siècle, en bail à réhabilitation. Cet immeuble de 5 logements a fait l'objet, en 2016, d'une lourde intervention sur le clos-couvert et d'une dépollution au plomb et à l'amiante. Des travaux d'amélioration énergétique ont également été réalisés (isolation, chaufferie collective et changement des menuiseries extérieures).

Le coût total de l'opération, dont une dernière tranche reste à exécuter, s'élève à 690 K€, financés pour 110 K€ par l'ANAH et 580 K€ sur fonds propres.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS DU PARC DE LA FONCIÈRE SELON LA TRANCHE D'UNITÉ URBAINE

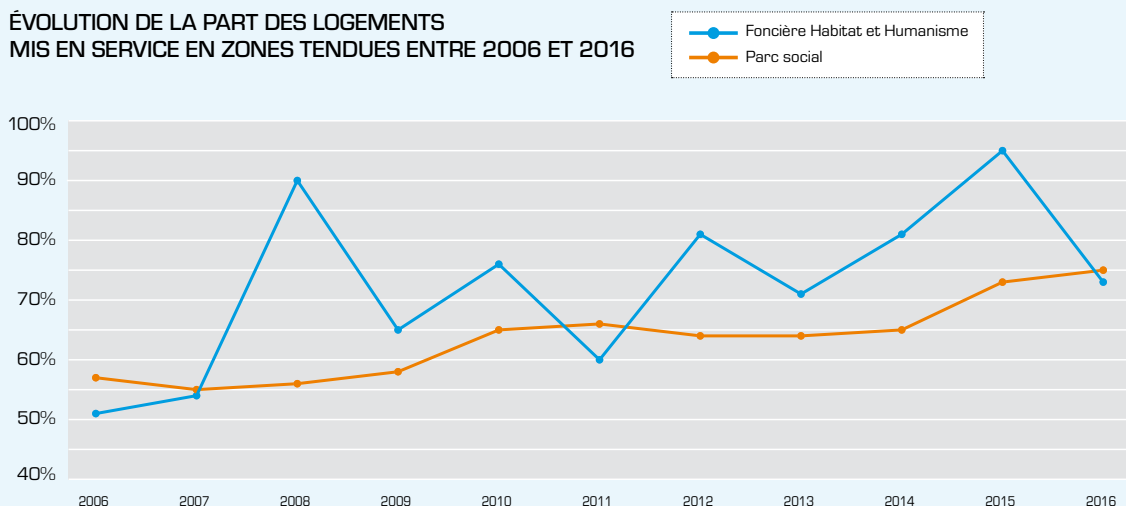


Sources : INSEE, enquête Logement 2013 (champ : individuel et collectif, France métropolitaine) et SPCV-Sil, 2011 à 2014, exploitation Fondation Abbé Pierre.
Méthode : le taux de logements sociaux est exprimé par rapport à l'ensemble des résidences principales.

Une production orientée sur les territoires où les besoins sont les plus forts

En 2016, la majeure partie des logements du parc de la Foncière se situent dans des agglomérations de grande taille. C'est dans ces villes, où le taux de pauvreté est supérieur à celui de l'agglomération parisienne, que le décalage entre le nombre de ménages touchés par le mal-logement et le taux de logements sociaux est le plus critique. Et c'est un des enjeux auxquels la Foncière entend contribuer.

ÉVOLUTION DE LA PART DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE EN ZONES TENDUES ENTRE 2006 ET 2016



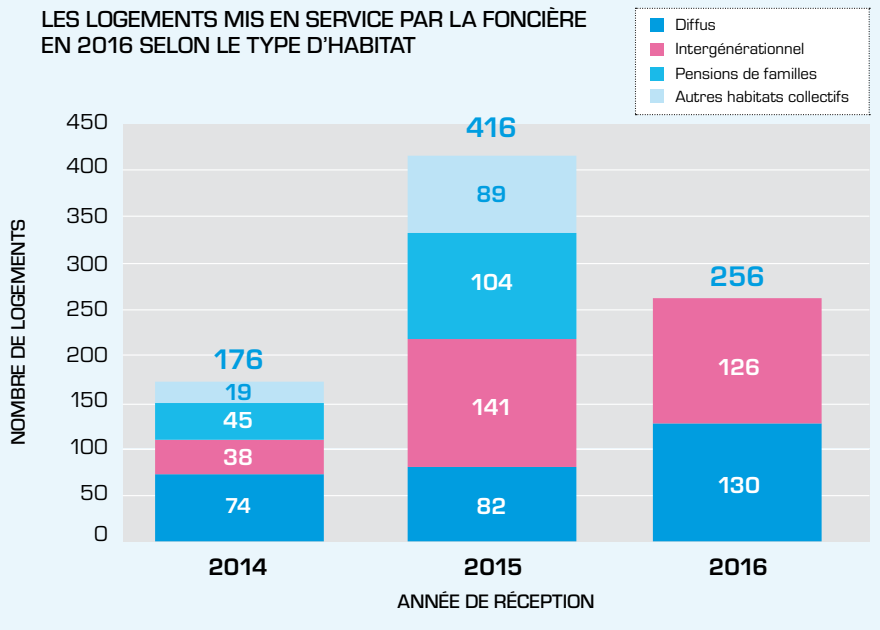
Source : Insee, Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, infocentre SISAL, 2017.
Les zones dites tendues sont les zones A, Abis et B1 au sens du zonage créé en 2009 dans le cadre du dispositif d'investissement locatif dit "Robien", révisé en 2014.

Une production orientée vers les secteurs les plus tendus

Depuis toujours situés en majorité dans les territoires où la demande est la plus forte, les logements mis en service par la Foncière dans les zones immobilières tendues dépassent régulièrement les 2/3 de sa production depuis 10 ans.

Cette proportion se situe régulièrement au dessus de celle du parc social.

LES LOGEMENTS MIS EN SERVICE PAR LA FONCIÈRE EN 2016 SELON LE TYPE D'HABITAT



Conserver l'équilibre entre logement individuel et habitat collectif

Au cours des trois dernières années, la part des habitats collectifs est conséquente dans la production de la Foncière, avec une année 2015 relativement exceptionnelle : 4 pensions de familles réceptionnées ainsi que la résidence intergénérationnelle Emmanuel Mounier (95 logements). Cette dynamique se poursuit cette année, où près de 50 % des logements mis en service le sont au sein de résidences intergénérationnelles, une proportion jamais atteinte auparavant. Pour autant, le nombre de logements individuels dans le "diffus", au sein de quartiers bien situés, continue de progresser.

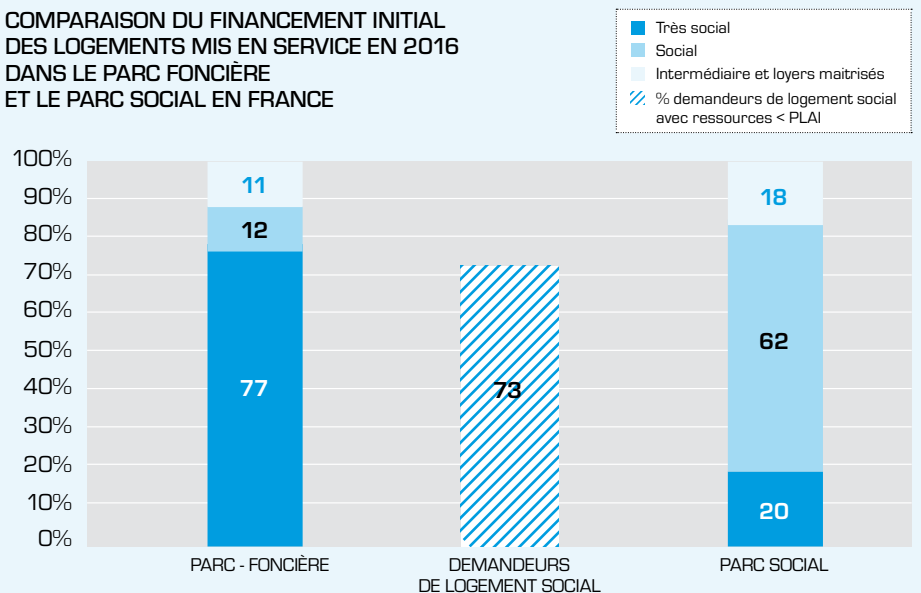
Une offre de logements en adéquation avec les besoins des demandeurs

En 2016, 3 logements sur 4 mis en service par la Foncière ont été financés en très social (PLAI ou équivalent), soit 4 fois plus que dans le parc social.

Cette caractéristique des logements Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

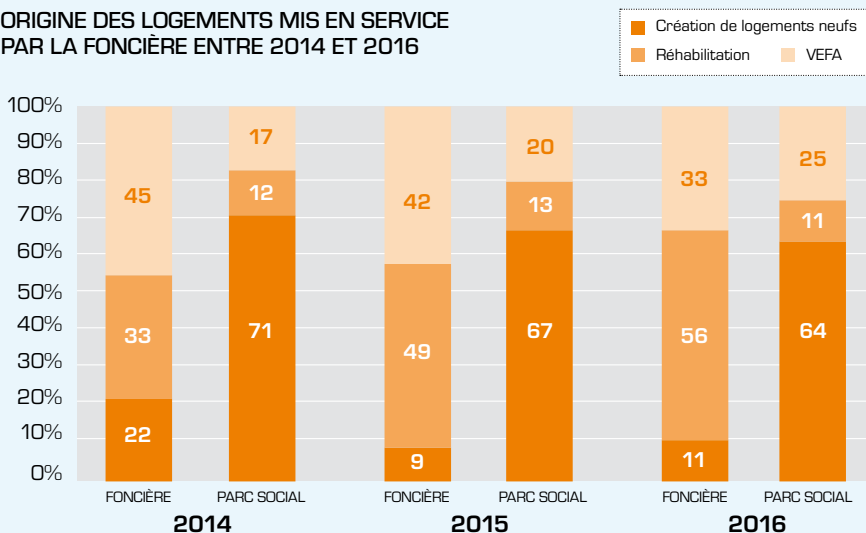
En effet, en 2016, 73% des demandeurs de logements sociaux avaient des ressources inférieures "aux plafonds PLAI".

COMPARAISON DU FINANCEMENT INITIAL DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE EN 2016 DANS LE PARC FONCIÈRE ET LE PARC SOCIAL EN FRANCE



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2016 et OPS 2014, SNE, extraction des données le 01/07/2016, exploitation USH.

ORIGINE DES LOGEMENTS MIS EN SERVICE PAR LA FONCIÈRE ENTRE 2014 ET 2016



Source : SOeS, RPLS au 1^{er} janvier 2014, au 1^{er} janvier 2015, au 1^{er} janvier 2016.

Un mode de production atypique par rapport aux bailleurs sociaux

La répartition des logements mis en service par la Foncière selon leur mode de production est en "miroir inversé" par rapport à celle des bailleurs sociaux, ces derniers privilégiant les constructions neuves.

La production de la Foncière, fortement axée sur la réhabilitation de logements et bénéficiant pour cela du concours de l'ANAH, permet davantage d'optimiser la localisation des opérations (centre-ville, territoires en tension immobilière, etc.).

Chiffres clés à fin 2016

Capital social	116,4 M€
Fonds Propres	276,1 M€
Chiffre d'affaires	12,6 M€
Nombre d'actionnaires	7 304
Nombre de salariés	27



Le clos Germain à Grenoble



9 logements à Clichy

COMPTE DE RÉSULTAT (K€)

	31.12.2016	31.12.2015
Loyers	10 542	9 735
Charges quittancées	2 038	1 949
Honoraires de montage	940	1 174
Autres produits de gestion courante	908	1 504
Reprise des subventions d'investissement ⁽¹⁾	3 640	3 391
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	18 109	17 810
Achats, charges externes	5 669	5 321
Impôts et taxes	1 321	1 241
Charges de personnel	1 708	1 503
Dotations aux amortissements et provisions	7 841	8 386
Autres charges de gestion	996	26
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	17 535	16 477
RESULTAT D'EXPLOITATION	574	1 333
Produits financiers	689	495
Charges financières	744	790
RESULTAT FINANCIER	-55	-295
Produits exceptionnels	218	209
Charges exceptionnelles	497	957
RESULTAT EXCEPTIONNEL ⁽¹⁾	-279	-748
IS	0	60
RESULTAT DE L'EXERCICE	240	230

(1) La reprise de la quote-part annuelle des subventions d'investissement a été reclassée en exploitation pour une lecture plus économique du compte de résultat.

BILAN (K€)	31.12.2016	31.12.2015
Immobilisations incorporelles	3 386	2 015
Immobilisations corporelles	280 874	253 750
Immobilisations financières	2 191	1 879
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	286 451	257 644
Subventions à recevoir	27 278	28 542
Disponibilités	41 476	39 103
Autres créances	4 964	5 577
TOTAL ACTIF CIRCULANT	73 718	73 222
TOTAL ACTIF	360 169	330 866
Capitaux propres et réserves	175 114	152 567
Subventions d'investissement	100 741	97 083
Résultat de l'exercice	240	229
TOTAL FONDS PROPRES	276 095	249 879
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 559	1 732
Emprunts et dettes financières	77 920	73 087
Fournisseurs	4 029	5 046
Dettes fiscales et sociales	472	1 091
Autres dettes	94	31
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES	82 515	79 255
TOTAL PASSIF	360 169	330 866

Gouvernance de la société

Les organes de gouvernance de la Foncière, Société en Commandite par Actions, sont composés d'une gestion 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.

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- *Patrice Raulin*, depuis 2012 ;
- *Philippe Forgues*, depuis 2016.

Les associés commanditaires sont représentés par un Conseil de Surveillance de 11 membres, présidé par *Monsieur Pierre Jamet* nommé lors de l'assemblée générale du 5 juin 2012 :

Mouvement d'Aide au Logement,
représenté par *Yves Caplain*

H&H Rhône, représenté par *Christophe Perrin*

H&H Loire-Atlantique, représenté par *Pierre Bodin*

H&H Doubs, représenté par *Pierre Chavelet*

H&H Provence, représenté par *Alain Cormerais*

H&H Isère, représenté par *Philippe Robineau*

H&H Ile-de-France, représenté par *André Sève*

Bernard de Korsak

Frédéric Pascal

Serge Blanc

Divers comités spécialisés apportent aux gérants, les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour prendre leurs décisions : Comité d'Engagements, Comité de Lancement, Comité des Faisabilités, Comité de Stratégie Financière des investissements.

Par ailleurs, au sein du Mouvement H&H, le Comité des Risques et le Comité des Auditeurs interviennent également auprès de la Foncière.

Les comptes de la Foncière sont certifiés par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.

L'investissement solidaire

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.

Actionnariat

À fin 2016, la Foncière compte **7 304** actionnaires dont plus de la moitié de personnes physiques.

La Foncière ayant le statut d'entreprise solidaire, des gérants de Fonds d'épargne investissent régulièrement dans son capital : les deux Fonds Communs de Placement éthiques et solidaires (Solidarité - Habitat et Humanisme et Solidarité - CA Habitat et Humanisme) gérés par Amundi, ainsi que les FCPEs (Fonds Communs de Placement Entreprise Solidaires) pour l'épargne salariale, notamment Amundi, AXA, BNP Paribas, Interexpansion, Natixis.

A fin 2016, l'ensemble de ces Fonds représentait 28,7% du capital de la société.

Augmentations de capital au cours de l'année 2016

Au cours de l'année 2016, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital pour un montant global de **21,1 M€** - par BSA de janvier à mai 2016 : 10,9 M€ - en numéraire d'août à décembre 2016 : 10,2 M€. À ces montants, s'ajoute un apport d'actifs de 1,25 M€ réalisé au cours de l'année.

Les augmentations de capital ont été réalisées auprès de **1 950 actionnaires** (dont 644 nouveaux) ; à 85% par des personnes physiques et 15% par des Fonds Communs de Placement solidaires (majoritairement issus de l'épargne salariale).

Cessions d'actions

En 2016, les cessions d'actions ont concerné **2,1% du capital**.



La Villa Léonard de Vinci, au Mans

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.*

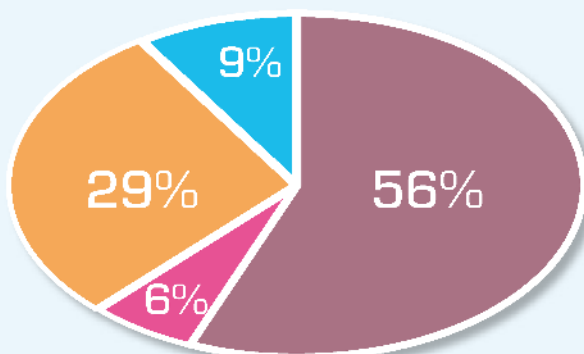
Label

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

RÉPARTITION DU CAPITAL DE FHH AU 31/12/2016



- PERSONNES PHYSIQUES
- MOUVEMENT H&H
- AUTRES PERSONNES MORALES
- FCP (FONDS COMMUNS DE PLACEMENT)

Accompagner les associations dans le montage et la gestion d'un projet d'habitat intergénérationnel

Pour répondre aux demandes des associations de développement de nouveaux projets de maison intergénérationnelle, la Foncière mettra en place une formation au montage d'un projet de maison intergénérationnelle et des échanges entre associations pour des partages de bonnes pratiques et du transfert de compétences.

Vers de nouvelles innovations ?

La Foncière est de plus en plus sollicitée pour des projets à destination de nouveaux publics (personnes en situation de handicap, SDF en fin de vie, public âgé vivant depuis longtemps dans son logement mais n'ayant plus les moyens de payer un loyer plein...) qui appellent des produits logements et des montages financiers spécifiques.

La Foncière analysera la faisabilité de ces projets et leurs conditions de réussite.

Développement d'une approche nationale vis-à-vis des promoteurs nationaux

Au regard de la part importante de production en VEFA, la Foncière ira à la rencontre des promoteurs nationaux pour faire valoir ses attentes spécifiques en matière de produit et de localisation.

Se donner les moyens de produire en région parisienne et en zones très tendues

Au vue de l'ampleur des besoins sur les territoires tendus, notamment en Ile-de-France, la Foncière doit pouvoir augmenter sa production, rendue complexe par les coûts du foncier et de l'immobilier. Dans ce cadre, un nouveau référentiel de critères financiers différenciés en fonction des territoires a été défini, il sera testé cette année.

Mesure d'impact, RSE

Dans le cadre d'une démarche plus globale portée par le Mouvement, la Foncière souhaite mettre en place des indicateurs de mesure et d'évaluation de son impact sur l'environnement, sur le champ économique, les parcours des familles...



H&H Développement Immobilier

Afin d'augmenter sa capacité de production de logements, Habitat et Humanisme a créé une nouvelle structure, en 2016 : **H&H Développement Immobilier** dont l'objet est de prendre des participations dans des sociétés de projets à vocation immobilière comportant une partie sociale ou très sociale, destinée à être revendue en VEFA à la Foncière d'Habitat et Humanisme et Entreprendre pour Humaniser la Dépendance (EHD).

Un premier projet est en cours en Seine-Maritime, à Darnetal. Sur 2 terrains contigus de 6 000 m², il est envisagé d'aménager, en partenariat avec plusieurs acteurs, un ensemble immobilier comportant notamment, une pension de famille de 18 logements destinée à la Foncière, une colocation de personnes handicapées et un organisme de formation ainsi que des logements en accession à la propriété. Une société de construction-vente ad hoc va être créée pour porter ce projet.



11 logements à Versailles

Habitat et Humanisme, bâtitteur de liens

Depuis plus de 30 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux.

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

- de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à un logement décent, adapté à leur situation et leurs ressources,
- de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans "des quartiers équilibrés",
- de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la recréation de liens et l'insertion sociale.

Créé à Lyon, par Bernard Devert, professionnel de l'immobilier, devenu prêtre, le Mouvement Habitat et Humanisme est composé d'une Fédération reconnue d'utilité publique rassemblant :

- 55 associations couvrant 80 départements,
- 1 association en Belgique,
- 2 sociétés foncières,
- 8 Agences Immobilières à Vocation Sociale,
- l'association La Pierre Angulaire qui gère un réseau d'établissements de retraite et de soins,
- le Mouvement d'Aide au Logement qui accompagne l'accession sociale à la propriété.

Le Mouvement a également créé la Fondation **Habitat et Humanisme - Institut de France** qui mène des programmes de recherche et finance des projets d'habitat innovant.

Il rassemble 3 800 bénévoles et 1 500 salariés.



Habitat et Humanisme est agréé par le Comité de la Charte et à ce titre, est engagé 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

