

**RAPPORT DE GESTION
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2017**

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle afin de vous rendre compte de la situation et de l'activité de notre société durant l'exercice clos le 31 décembre 2017 et de soumettre à votre approbation les comptes annuels dudit exercice. Vous prendrez ensuite connaissance des rapports du Commissaire aux Comptes.

Les pièces et documents prévus par la réglementation en vigueur ont été mis à votre disposition dans les délais légaux et nous sommes bien entendu à votre disposition pour vous apporter les compléments d'information que vous pourriez souhaiter.

Avant de vous présenter l'activité de la société en 2017, nous souhaitons porter à votre connaissance les faits significatifs suivants :

En 2017, la production de nouvelles opérations est restée soutenue, avec l'approbation par les Comité d'engagement et Comité de Faisabilité Restreint de 97 projets représentant 365 logements, dont, 41% montés en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), confirmant ainsi la mise en œuvre de la politique de la Fédération HH et de la Foncière de développer ce mode de production de logements.

Les réceptions de nouveaux logements sont en hausse de +16 % par rapport à 2016 ; elles se sont élevées en 2017 à 298 logements, contre 256 en 2016.

Dans le cadre de la mise en œuvre de la feuille de route 2020 des services de la Fédération, a été poursuivie la réforme de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage des opérations nouvelles, avec comme objectifs de l'adapter à l'objectif de production de 400 à 500 logements par an, d'en améliorer l'efficacité, et de garantir la qualité des logements produits. Cette réforme a été achevée en 2017 : révision et simplification des procédures de décision des opérations immobilières, renforcement des équipes, mise en place de la maîtrise d'ouvrage déléguée dans les deux associations du Rhône et de l'île de France construction d'une boîte à outils juridiques ...

En matière de gestion du patrimoine, 2017 a été marquée par une continuité des forts investissements du Plan Stratégique de Patrimoine : 3000 K€ de travaux ont été engagés, et 2 300 K€ payés. Cette campagne de travaux, portant aussi bien sur les parties communes que sur l'intérieur des logements, a concerné une cinquantaine d'opérations.

En 2017, la Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 22 981 K€, avec sur le premier semestre, la mise en œuvre de bons de souscriptions d'actions (BSA) pour un montant de 11 890 K€, et sur le deuxième semestre, une augmentation de capital en numéraire pour un montant de 11 091 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.

Par ailleurs, la Fédération Habitat et Humanisme a apporté des actifs à la Foncière pour un montant total de 1 610 K€, portant sur divers immeubles ainsi que sur des mécénats destinés à financer certaines opérations bien identifiées de la Foncière.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

L'activité de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme est centrée sur deux domaines principaux :

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux (faisant l'objet d'un conventionnement PLAI ou ANAH),
- la gestion du patrimoine constitué depuis la création de la société.

a) La réalisation de logements sociaux et très sociaux

❖ *Opérations engagées en 2017*

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 chacun de leur territoire. 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 2017, les Comité d'engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total **97** opérations représentant **365 nouveaux logements** pour un investissement global de **50.5 M€**. Compte tenu des dossiers d'actualisation présentés plusieurs fois, les Comité d'engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont été saisis pour étudier au total 123 opérations.

Par ailleurs, les Comité d'engagement et Comité de Faisabilité Restreint de la Foncière ont validé en 2017 15 dossiers en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement), représentant 148 logements ; 5 opérations sont des programmes de plus de dix logements.

❖ *Opérations réceptionnées en 2017*

La Foncière a réceptionné sur l'exercice 2017 298 logements répartis en 57 opérations.

18 d'entre eux sont des résidences sociales (3 opérations), et 280 en logements diffus (54 opérations en appartements ou maisons individuelles).

64 logements ont été acquis en VEFA (12 opérations), et 65 en bail à réhabilitation ou bail emphytéotique (6 opérations).

❖ *Opérations immobilisées en 2017*

La Foncière a immobilisé sur l'exercice 2017 328 logements répartis en 55 opérations. Parmi Ces 55 opérations, aucune n'est en financement de type résidence sociale. 36 logements ont été acquis en VEFA (6 opérations), et 138 en bail à réhabilitation ou bail emphytéotique (12 opérations).

Ces logements immobilisés en 2017 représentent un prix de revient total de 35 M€. Les fonds propres engagés ont représenté 40.4% du total investi, les subventions 27.3% et les emprunts 32.3%.

b) Gestion du patrimoine immobilier

❖ Analyse de l'activité de gestion locative

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élevait au 31/12/2017 à 3 763 logements contre 3 465 au 31 décembre 2016, soit une augmentation de 298 nouveaux logements.

A ce chiffre de 3 763 logements, on peut ajouter les 1 203 logements acquis, en cours d'études ou de chantier au 31 décembre 2017. Le nombre de logements réceptionnés et augmenté du nombre de logements en en-cours de production s'élève à 4 966 logements.

Le recouvrement des loyers et les relations avec les locataires sont confiés à des agences immobilières à vocation sociale (AIVS) dont les plus importantes ont des liens étroits avec le Mouvement HH.

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

Les loyers perçus au titre des logements dans les résidences sociales représentent 24 % du total des loyers perçus par la Foncière en 2017, pour un montant de 2 722 K€.

Le total des loyers entre 2016 et 2017 évolue de +9%, ce qui s'explique par la hausse de 9% de logements dans le parc de la Foncière et la non-augmentation des loyers des logements diffus conventionnés au 1^{er} janvier 2017.

❖ Analyse des créances et des impayés au 31/12/2017

Le coût net des impayés a représenté en 2017 au global 307K€, soit 2.2% des loyers et charges quittancées sur la même période. Ce coût net global est en baisse par rapport à l'exercice précédent (-82 K€).

	Logements Diffus				Résidences Sociales			
	2016	2017	Var.	D%	2016	2017	Var.	D%
<u>Loyers + Charges</u>	9 959 230	10 932 973	973 743	9,8%	2 621 009	2 893 668	272 659	10,4%
Loyers	8 101 473	8 827 566	726 093		2 441 117	2 722 368	281 251	
Charges	1 857 756	2 105 407	247 651		179 892	171 300	-8 592	
<u>Créances Locataires</u>	2 345 836	2 752 941	407 105	17,4%	728 276	533 344	-194 932	-26,8%
% Créances s/loyers + ch.	23,6%	25,2%			27,8%	18,4%		
<u>Irrecouvrables</u>	43 447	99 590	56 143		0	0		
% Irrecouvrable s/loyers + ch	0,4%	0,9%						
<u>Provision dépréciation</u>	1 241 974	1 449 359	207 385		69 000	69 000	0	
% Prov. s/Créances	52,9%	52,6%						
<u>Coût net des impayés</u>	343 911	306 975	-36 936		45 022	0	-45 022	
% Coût impayé s/loyers + ch	3,5%	2,8%			1,7%	0,0%		

Sur le périmètre des logements diffus, ce coût net a représenté 2.8% des loyers et charges quittancés.

Sur l'exercice 2017 ont encore été constatés quelques retards de règlements sur les résidences sociales, liés principalement au décalage dans les versements aux associations gestionnaires des subventions d'exploitation.

C'est en approfondissant les relations avec les gestionnaires et les associations que la Foncière pourra mieux maîtriser son risque d'impayés, et c'est pourquoi il est demandé dans les conventions tripartites aux gestionnaires un rapport trimestriel de leur encours.

❖ Analyse de la vacance au 31/12/2017

Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élevait fin 2017 à 45 logements contre 87 fin 2016, ce qui représente 1% des logements réceptionnés et gérés.

La majorité de cette vacance est due à des travaux de réfection et de rénovation des appartements.

Place de la société Foncière dans le Mouvement Habitat & Humanisme

La Foncière d'Habitat et Humanisme est l'outil patrimonial du mouvement Habitat et Humanisme, composé de **55** associations locales et de 8 AIVS regroupées au sein de la Fédération, qui assure un certain nombre de services communs, ainsi que l'animation et la communication extérieure de l'ensemble.

La Foncière ayant un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) pour 5 ans à compter d'août 2017, a fait bénéficier à ses actionnaires personnes physiques des avantages fiscaux des dispositifs « TEPA » et « MADELIN ». De ce fait, elle a été à même d'assurer la levée des fonds nécessaires à son développement. Les résolutions soumises à votre assemblée générale confirment cette orientation.

- **Organigramme de la Foncière d'H&H et du Mouvement H&H** : cf. tableaux en annexe

Filiales et Participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées

Vous trouverez dans le tableau annexé à notre bilan des informations relatives à l'activité et aux résultats des filiales de notre société et des sociétés qu'elle contrôle.

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

SCI La Cour des Voraces - Propriétaire de 56 logements sociaux (52,5% du capital)

SCI Valmy-Tissot - Propriétaire de 10 logements (100% du capital)

SCI Burais-Béthanie - Propriétaire de 23 logements sociaux (98.9% du capital)

Activité des Filiales

- ***Société Civile Immobilière Cour des Voraces*** :

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

- ***SCI Valmy Tissot***

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

- ***SCI Burais-Béthanie***

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

Participations croisées – Autocontrôle

Les filiales et participations de la Foncière ne détiennent aucune action de la société mère, ni d'ailleurs d'aucune autre entité juridique. Il n'existe donc pas d'autocontrôle sous quelque forme que ce soit. Il n'y a eu par ailleurs, ni prise de contrôle, ni prise de participation au cours de l'exercice.

Succursales

Néant

Résultats du dernier exercice

COMPTE DE RESULTAT - FONCIERE HABITAT HUMANISME

	Exercice N 31.12.2017	Exercice N-1 31.12.2016
Loyers + charges	13 828	12 621
Honoraires de montage	1 295	940
Autres produits de gestion courante	307	908
<i>Reprise de subvention d'investissement (1)</i>	3 975	3 640
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	19 405	18 109
Autres achats et charges externes	7 017	5 669
Impôts et taxes	1 270	1 183
Charges de personnel	1 756	1 847
Dotations aux amortissements et provision	8 504	7 841
Autres charges de gestion	131	996
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	18 678	17 536
RESULTAT D'EXPLOITATION	727	574
Produits financiers	213	689
Charges financières	738	744
RESULTAT FINANCIER	-526	-54
Produits exceptionnels	171	218
Charges exceptionnelles	231	497
RESULTAT EXCEPTIONNEL (1)	-59	-279
IS	0	
RESULTAT DE L'EXERCICE	142	240
<i>TOTAL PRODUITS</i>	<i>19 789</i>	<i>19 017</i>
<i>TOTAL CHARGES</i>	<i>19 647</i>	<i>18 776</i>

Examen des comptes et des résultats

Nous allons maintenant vous commenter les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Il n'y a pas eu de changement de méthode dans l'établissement des comptes annuels par rapport à l'exercice précédent :

❖ **Augmentation de +4.06 % de l'ensemble des produits en 2017**

Ils s'élèvent au 31/12/2017 à **19 789 K€** contre **19 017 K€** fin 2016.

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

- La hausse des loyers bruts et des charges quittancées (+9.6% soit +1 207 K€) en cohérence avec la hausse du parc de la Foncière ;
- La hausse de 9.2% des reprises de subventions d'investissement (+335 K€), qui représentent près de 51% des amortissements des immobilisations qu'elles financent. A noter qu'au bilan, le poste des subventions a connu une augmentation nette de + 3.3 M€ ;

- A noter la hausse des honoraires de montage de +355 K€ soit une variation de +38%. Cette augmentation sur l'exercice s'explique par un rattrapage de 2016 pour un certain nombre d'opérations ;
- Il n'y a pas eu de reprise de provision en 2017

❖ **Augmentation de +4.64 % de l'ensemble des charges en 2017**

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

Les principales variations sont les suivantes :

- La hausse de **663K€** des dotations aux amortissements (+8%), en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service en 2016 et 2017 ;
- La baisse de 5% de la masse salariale, (-90 k€), pour la partie des salaires versés en direct. Les salaires sont retraités de refacturation interne au paragraphe suivant.
- La baisse de **865 K€** des charges diverses de gestion courante, en 2016 nous avons repris une provision concernant la résiliation anticipée d'un bail sur une opération sur Paris (600K€).
- La hausse de 1 486 k€ des Autres Achat et charges externes, notamment :
 - +610 K€ de loyers et charges ce qui est cohérent avec l'augmentation du parc de logement.
 - +327 k€ de charges pour personnel détaché, traité dans le paragraphe suivant.
 - +402 k€ d'honoraire de maîtrise d'ouvrage déléguée pour HH Ile de France et HH Rhône, qui sont pris en charges selon une nouvelle convention signée en 2017.
- la charge des intérêts d'emprunts a diminué de 0.7 % en 2017, soit une baisse de 5K€, alors que le montant des emprunts au bilan a augmenté sur l'exercice de +2.6M€, en variation nette. Ceci est dû à la baisse du taux du livret A.

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

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

L'autofinancement s'élevait au 31 décembre 2017 à 251 k€ (2.13% des loyers et produits financiers, contre 5.83% au 31 décembre 2016).

Evolution de la masse salariale

	2017	2016	
Effectif moyen	25	27	
Effectif moyen retraité	28		
Masse salariale (K€)	1 756	1 847	-5%
Masse salariale retraitée (K€)	1 956		+6%

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services de Caluire, a été mise en place une convention en sein des entités permettant la refacturation des charges de personnel selon des règles définies soit en fonction du temps passé soit au prorata des effectifs. La masse salariale de 1 956 k€ est celle retraitée de ces éléments.

Affectation du résultat

Nous vous proposons d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2017, soit un bénéfice de 142 462€, de la façon suivante :

- au compte « Réserve légale » la somme de : 7 123 €
- le solde au compte « Réserve ordinaire » soit : 135 339 €

Si vous votez cette affectation, les capitaux propres de la Société s'élèveront à 304 189 099 K€.

Dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices. Nous n'envisageons pas non plus de procéder cette année à une distribution.

Dépenses non déductibles fiscalement.

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, aucune dépense et charge visée à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.

Examen de la situation financière

BILAN - FONCIERE HABITAT HUMANISME

	Exercice N 31.12.2017	Exercice N-1 31.12.2016
Immobilisations Incorporelles	3 280	3 386
Immobilisations Corporelles	317 373	280 874
Immobilisations Financières	2 483	2 191
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	323 136	286 451
Subventions à recevoir	26 796	27 278
Disponibilités	36 275	41 476
Autres Créances	7 132	4 964
TOTAL ACTIF CIRCULANT	70 204	73 718
TOTAL ACTIF	393 339	360 169
Capitaux Propres et Réserves	199 946	175 114
Subvention d'investissement	104 101	100 741
Résultat de l'exercice	142	240
TOTAL FONDS PROPRES	304 189	276 095
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 588	1 559
Emprunts et dettes financières	80 613	77 920
Fournisseurs	5 838	4 029
Dettes fiscales et sociales	1 001	471
Autres dettes	110	94
TOTAL DETTES	87 563	82 515
TOTAL PASSIF	393 339	360 169

Evolution des Capitaux propres, du Fond de roulement et de la Trésorerie :

La situation financière de la Foncière d'Habitat et Humanisme a toujours été caractérisée par un niveau élevé de capitaux propres, surtout si on la compare aux entreprises exerçant dans le même secteur d'activité. Les ressources propres constituent, en effet, 51% du total de bilan et si l'on y ajoute les subventions d'équipement, ce pourcentage monte à 77.3% (il s'améliore par rapport à 2016 et à 2015 où il se situait respectivement à 75,5% et à 76.6%).

Le fonds de roulement net global a légèrement diminué en 2017. La trésorerie reste largement positive, car de nombreux chantiers sont encore en cours d'étude ou de démarrage alors que les financements correspondants ont déjà été mis en place.

(en M€)	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>
Total du bilan	330,9	360,2	393,3
Ressources propres (<i>chiffre net du RAN</i>)	152,8	175,4	200,1
Subventions d'équipement	97,1	100,7	104,1
Total des capitaux propres	249,9	276,1	304,2
(en % du bilan)	75,52%	76,66%	77,34%
Fonds de roulement net global	68,2	70,6	64,9
Trésorerie nette	39,3	41,5	36,3

NB : Les participations et les créances qui y sont rattachées ne constituent qu'1 % de l'actif. Elles ont été provisionnées chaque fois qu'il était nécessaire. Les autres créances sont composées pour l'essentiel de subventions notifiées à recevoir, qui ne présentent aucun risque pour notre société.

Evolution des immobilisations

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation. Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 3.3 M€, et sont principalement constituées de baux.

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 317 M€, et se décomposent ainsi :

- Terrains : 58 M€
- Bâtiments : 199 M€
- Autres Immos Corporelles : 68 M€
- En cours : 60 M€

La variation nette des immobilisations s'élève à +37 M€ entre 2016 et 2017.

Endettement

La Foncière n'utilise actuellement aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué presque exclusivement de concours à long et moyen termes, liés à ses activités de construction et de réhabilitation :

- **80%** de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs,
- près de **79%** de l'encours est assorti de taux variables, indexés principalement sur le taux du Livret A.

La Foncière a contracté un prêt de 2,8 M€ dont 1,9 M€ ont été débloqué en 2017 pour assurer le financement du PSP. Nous avons profité de cette période de taux très bas 0.95 % taux fixe sur 12 ans.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 78M€ en 2016 à 80M€ en 2017, soit une augmentation de 2M€, liée à l'augmentation de l'activité mais compensée par le remboursement anticipé d'une partie de l'emprunt obligataire. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan passe à 20% du total bilan contre 22% en 2016, et 26.5% des fonds propres au 31/12/2017, à comparer à 28% fin 2016.

Les dettes fournisseurs ont augmenté en 2017 passant à 5,7M€ contre 4M€ en 2016.

Montant des prêts à moins de deux ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant » (article L.511-6, 3 bis-al 2 CMF)

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

L'article L.441-6-1 du Code de commerce prévoit que les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes publient des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Les sociétés doivent publier dans leur rapport de gestion, depuis le 1^{er} janvier 2009, la « décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs et des clients par date d'échéance » conformément aux dispositions de l'article D441-4 du Code de commerce.

❖ Tableau du solde des dettes fournisseurs en € au 31/12/2016 :

	Solde comptable à la clôture	Dettes échues à la clôture	Echéance < ou égal à 30 jours	Echéance entre 31 et 60 jours	Echéance à plus de 60 jours
Fournisseurs	3 439 180	878 146	1 853 920	697 423	9 691
Retenues de garantie	463 496	447 556	15 626		314
Factures non parvenues					
TOTAL	3 902 676	1 325 702	1 869 546	697 423	10 005

❖ Tableau du solde des dettes fournisseurs en € au 31/12/2017 :

Le système d'information ne nous permet pas de remplir ce document pour 2017 ;

Croissance externe et apports

La société a réalisé au 19 décembre 2017 une augmentation de capital en numéraire avec appel public à l'épargne pour un montant de 11 091 K€ prime d'émission incluse. Sur le premier semestre de l'année 2017, elle avait également réalisé une augmentation de capital à travers l'exercice de bons de souscriptions d'actions (BSA) pour un montant de 11 890 K€ prime d'émission incluse.

La Fédération Habitat et Humanisme a effectué en 2017 un apport d'actifs à la Foncière pour un montant global de 1 610 K€, portant sur divers immeubles ainsi que sur des mécénats perçus destinés à financer certaines opérations bien identifiées de la Foncière.

Cet apport d'actifs avait été décidé par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 08 juin 2017. La réalisation définitive de cet apport et l'augmentation de capital en résultant ont été constatés par la gérance le 23 juin 2017.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La loi de finance 2018, apporte, au 1^{er} Janvier, différents changements :

- Disparition de l'Impôt Sur la Fortune (ISF) au profit de l'Impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) :
 - o Les investisseurs assujettis à l'ISF et qui ont bénéficié d'une défiscalisation, en 2017, représentent 59% du montant des augmentations de capital des personnes physiques en 2017 et 44% du total. Il est difficile d'évaluer, à ce jour, l'impact de la disparition de l'ISF ou profit de l'IFI : quelle part des investisseurs TEPA (ISF) se reporteront sur le Madelin (IR), avec un passage de 18% à 25% de défiscalisation sur l'IR (dans la limite de 10 k€ reportable sur 5 ans) ? Quels nouveaux investisseurs, qui vont vouloir profiter du Madelin majoré ?
 - o Cumulé aux inconnues liées au passage au prélèvement à la source des impôts, l'effet transformation de l'ISF en IFI tend à réduire les souscriptions dans le cadre de l'augmentation de capital du 1^{er} semestre 2018.
- Augmentation de la TVA de 5,5% à 10% sur nos opérations immobilières :
 - o La Caisse des Dépôts et Consignations propose un financement sur emprunt des 4,5% d'augmentation de la TVA pour les opérations déjà engagées. Nous allons mobiliser cet emprunt.
 - o Pour les opérations à venir, l'augmentation de la TVA va entraîner une hausse de la part des fonds propres dans le financement de nos opérations.

Pour réagir à ce contexte économique moins favorable, la Fédération et la Foncière HH ont engagé :

- Un plan d'actions visant à une meilleure maîtrise des fonds propres engagés

Activité en matière de Recherche et de Développement

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Gestion des Risques

Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100 alinéa 4 c.com) :

Les principaux risques auxquels la société pourrait être confrontée concernent d'une part le taux d'occupation des logements et le taux de recouvrement des loyers, et d'autre part une modification des aides réglementées de l'Etat ou des Collectivités.

Les directives des Pouvoirs Publics concernent le renforcement de l'octroi des prêts PLAI sur les marchés les plus tendus que sont les très grandes agglomérations, dont PACA, Ile de France Nord et Rhône-Alpes. A côté de cette reterritorialisation des prêts, une baisse des subventions de l'Etat sur les zones rurales est constatée.

Une analyse des risques figure par ailleurs dans le rapport qui vous est présenté par le président du Conseil de Surveillance.

Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers et exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (art L.225-100 alinéa 6 c.com) :

La situation de la trésorerie de la société témoigne de sa capacité à couvrir les besoins en fonds propres des opérations immobilières pour les 18 prochains mois. Il est rappelé que la Foncière n'engage aucun programme sans avoir mis préalablement en place les financements et les subventions nécessaires à la bonne fin des opérations.

L'évolution de la fiscalité (disparition de l'Impôt Sur la Fortune et son remplacement par l'Impôt sur la Fortune Immobilière dans le cadre de la loi de Finance 2018) constitue un risque pour les augmentations de capital à venir. Un plan d'actions porté par la Fédération Habitat et Humanisme, en cours de construction, vise à compenser la baisse des investissements issue de la défiscalisation TEPA.

Actionnariat

		Ventes/capital
Cessions en 2013 (1)	61.932	8.1%
<i>Nombre d'actions au 31/12/13</i>	<i>849.146</i>	
Cessions en 2014 (2)	37.318	4.4%
<i>Nombre d'actions au 31/12/14</i>	<i>966.361</i>	
Cessions en 2015 (3)	76 757	6.9%
<i>Nombre d'actions au 31/12/15</i>	<i>1 111 078</i>	
Cessions en 2016 (4)	56 577	5.1%
<i>Nombre d'actions au 31/12/16</i>	<i>1 264 992</i>	
Cessions en 2017 (5)	39 637	3.1%
<i>Nombre d'actions au 31/12/17</i>	<i>1 433 545</i>	

(1) Les cessions 2013 prennent en compte 55.596 actions que la Fédération et des associations HH ont cédé à des organismes financiers de FCPE en lieu et place de leur souscription à l'augmentation de capital du 2^e semestre 2013. Corrigées de cette opération, les cessions 2013 ne représentent que 6.336 actions pour 0.75% des actions totales.

(2) Les cessions 2014 prennent en compte 5.160 actions que la Fédération et des associations HH ont cédé à des organismes financiers de FCPE en lieu et place de leur souscription à l'augmentation de capital du 2^e semestre 2014. Elles prennent aussi en compte le reclassement d'actions d'un FCP à un autre du même groupe (16.019 actions). Corrigées de ces opérations, les cessions 2014 ne représentent que 16.139 actions pour 1.9% des actions totales.

(3) Les cessions 2015 prennent en compte 45 152 actions que la Fédération et des associations HH ont cédé à des organismes financiers de FCPE en lieu et place de leur souscription à l'augmentation de capital du 2^e semestre 2015. Elles prennent aussi en compte le reclassement d'actions de FCP à un autre du même groupe (6 807 actions). Corrigées de ces opérations, les cessions 2015 ne représentent que 24 798 actions pour 2.23% des actions totales.

(4) Les cessions 2016 prennent en compte 18 894 actions que la Fédération et des associations HH ont cédé à des organismes financiers de FCPE en lieu et place de leur souscription à l'augmentation de capital du 2^e semestre 2016. Elles prennent aussi en compte le reclassement d'actions d'un FCP à un autre du même groupe (13 884 actions). Corrigées de ces opérations, les cessions 2016 ne représentent que 23 799 actions pour 2.1% des actions totales.

(5) Les cessions 2017 prennent en compte 18 472 actions que la Fédération et des associations HH ont cédé à des organismes financiers de FCPE en lieu et place de leur souscription à l'augmentation de capital du 2^e semestre 2017. Corrigées de ces opérations, les cessions 2017 ne représentent que 21 165 actions pour 1.7% des actions totales.

Actionnaires significatifs :

HH Développement :	71 522 actions	soit 4.99% du capital
Fédération HH :	14 252 actions	soit 0.99% du capital
Epargne Salariale :	411 447 actions	soit 28.70% du capital

Les associations locales d'HH possèdent ensemble 53 807 actions soit 3.75% du capital social.

Participation des salariés au capital

- Etat de participation des salariés (et des dirigeants, dans le cadre d'un PEE, au dernier jour de l'exercice)

En application des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel ne détenait au 31 décembre 2017 aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte.

- Opérations réalisées au titre des options d'achat ou de souscriptions d'actions

Conformément aux dispositions des articles L. 225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucun plan d'option d'achat ou de souscription d'actions n'a été arrêté au profit des salariés et/ou mandataires sociaux et que nous ne sommes donc pas concernés par l'établissement du rapport spécial à joindre au présent rapport concernant les conditions des plans d'option et de souscription ou d'achat d'actions consentis ainsi que de leur exécution au titre de l'exercice écoulé.

- Opérations réalisées au titre de l'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la société

Aucune opération de cette nature n'est à signaler

- Nombre de ses propres actions achetées ou vendues au cours de l'exercice, dans le cadre de la participation des salariés

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

Administration et contrôle de la Société

- Renouvellement des mandats de membres du conseil de surveillance

Les mandats de membres du Conseil de surveillance de :

- Monsieur Pierre JAMET, Président du Conseil de surveillance
- Monsieur Bernard de KORSAK
- Monsieur Frédéric PASCAL
- Association Habitat et Humanisme DOUBS
- Association Habitat et Humanisme PROVENCE
- Association Habitat et Humanisme ISERE

venant à expiration à l'issue de la présente assemblée, nous vous proposons :

- de renouveler le mandat de :

- Monsieur Pierre JAMET

pour une nouvelle période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- de nommer comme nouveaux membres du Conseil de surveillance :
 - Monsieur DUPELOUX
 - Monsieur Michel AUDE
 - Association Habitat et Humanisme ALPES-MARITIMES
 - Association Habitat et Humanisme HERAULT
 - Association Habitat et Humanisme HAUTE-SAVOIE

pour une période de six ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée Générale Ordinaire des actionnaires à tenir dans l'année 2024 pour statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

- Renouvellement du mandat des Commissaires aux Comptes titulaire et suppléant

Les mandats de la Société ERNST & YOUNG ET AUTRES, Commissaires aux Comptes titulaire, et de la Société ACTIAUDIT, Commissaire aux Comptes suppléant arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, nous vous proposons :

- de renouveler la Société ERNST & YOUNG ET AUTRES dans ses fonctions de Commissaire aux comptes titulaire pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- de renouveler le Cabinet ACTIAUDIT dans ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléant pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

DOCUMENT JOINTAU RAPPORT DE GESTION
--

▪ **Tableau des résultats des cinq derniers exercices.**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Caluire, le 26 Mars 2018

Société FG2H Gérante,
Représentée par son co-gérant
Patrice RAULIN

