FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions
au capital de 131 886 140 €
Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS LYON

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 :

Observations sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

Le Conseil de Surveillance souhaite attirer votre attention sur certains points avant de commenter les comptes de l'exercice :

En 2017, la production de nouvelles opérations est restée soutenue, avec l'approbation par le Comité des Engagements 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 étudiée une réforme de grande ampleur de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage des opérations nouvelles, avec comme objectifs de l'adapter à l'objectif de production de 450 à 500 logements par an, d'en améliorer l'efficacité, et de garantir la qualité des logements produits. Cette réforme a été menée 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'ile de France construction d'une boite 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€ réalisés. 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.

Observations sur les comptes

Les résultats qui vous ont été présentés témoignent d'une situation très saine. L'exploitation de la société dégage des bénéfices qui viennent consolider la masse des fonds propres et permettent de faire face aux besoins de la maintenance du parc immobilier dans le respect des contraintes budgétaires de maîtrise des coûts d'entretien.

Par ailleurs, notre volonté de redéfinir et de renforcer nos actions communes avec les associations et les gestionnaires, afin de trouver des solutions communes aux enjeux financiers et humains que représentent notamment la vacance et les impayés, nous ont conduits à mettre en place sur tout le territoire national des conventions tripartites. Fin 2017, la totalité du parc de la Foncière est ainsi couvert par ces conventions tripartites.

Notre endettement se maintient à un niveau très raisonnable. Nos dettes financières représentent toujours 20% du total du bilan et 26% des capitaux propres au 31/12/2017.

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. L'ensemble des fonds propres nécessaires aux opérations immobilières engagées étant disponibles, le risque ne porte en aucune façon sur les opérations engagées. 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.

Le Conseil de Surveillance souhaite remercier la gérance et la direction de la Foncière pour leur investissement, ainsi que les membres des Comité d'Engagement et Comité de Stratégie Financière et tous les salariés et bénévoles qui s'investissent dans l'activité de la société.

Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital

L'assemblée générale des actionnaires ayant accordé une délégation de compétence et de pouvoir à la gérance en matière d'augmentation de capital par application des articles L225-129-1 et L 225-129-2 du Code de commerce, le tableau desdites délégations visé à l'article L 225-100 al.4 du Code de Commerce et le rapport complémentaire afférent à leur usage visé à l'article L 225-129-5 du même Code sont annexés au présent rapport.

Conventions visées à l'article L.226-10 du code de commerce

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce et conclues ou renouvelées au cours de l'exercice écoulé, après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil de surveillance.

Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

Convention portant sur les Opérations courantes visées à l'article L.225-39 du code de commerce

Nous vous informons que le texte des conventions courantes conclues à des conditions normales a été communiqué aux membres du Conseil de surveillance et au Commissaire aux comptes.

Administration et Contrôle de la Société

- Mandats des membres du conseil de surveillance (tableau annexé)

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce, vous trouverez en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par les gérants et membres du conseil de surveillance dans toute société au cours de l'exercice écoulé.

Caluire, le 26 Mars 2018

Le Conseil de surveillance