

Rapport d'activité

2018



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME



Ce rapport présente comme les années précédentes de façon synthétique et illustrée les principales données relatives à l'activité de la Foncière d'Habitat-Humanisme de l'année passée, ainsi que les chiffres clés comptables et financiers, avec cette année quelques éléments de comparaison avec l'état du logement social en France.

L'année 2018 a été marquée principalement par :

- Une production en progression de nouvelles opérations, avec l'approbation par le Comité d'engagement et le Comité de Faisabilité Restreint de 90 projets représentant 452 logements, Les réceptions de nouveaux logements se sont élevées en 2018 à 310 logements, quasiment stable par rapport à 2017. Pour permettre le maintien de cette production à haut niveau dans le contexte de la réforme fiscale, une politique de maîtrise de la part de fonds propres dans le financement de nos opérations a été mise en œuvre, permettant de réduire en moyenne cette part de 43% à 35%, cette réduction ayant été compensée par une augmentation de la part emprunt permise par la très bonne situation financière de la Foncière.
- En matière de gestion du patrimoine, la poursuite des forts investissements pour la maintenance de notre patrimoine, et une réforme du mode d'élaboration de plan stratégique de patrimoine, fondée sur un diagnostic de tous nos logements portant sur leur attractivité et leur qualité.
- Deux appels publics à l'épargne, pour un montant total en 2018 de près de 20M€, atteignant 95% de l'objectif, malgré l'impact négatif de la suppression de la défiscalisation liée à l'ISF, qui représentait une part importante des souscriptions de personnes physiques.
- La mise en œuvre d'une politique d'intégration du patrimoine des SCI filiales dans celui de la Foncière, avec le rachat des parts des associés dans la SCI de la Cour des Voraces, cette politique étant poursuivie en 2019.

La situation financière de la Foncière reste très solide, avec une augmentation de ses capitaux propres en 2018 de 10%, une très bonne maîtrise de son endettement (rapport dette/capitaux propres de 28,4%, en amélioration par rapport au bilan 2017 et un résultat net après impôts de 304K€.

Nous remercions tous les salariés et bénévoles de la Fédération et des associations locales, ainsi que les financeurs publics ou privés, qui ont contribué à ces bons résultats.



Les co-gérants de la Foncière :
Philippe Forgues
Patrice Raulin

Bâtir c'est toujours susciter un autrement. Pour Habitat et Humanisme et sa foncière, c'est rechercher un avenir pour ceux qui, ne l'ayant pas ou plus, ne peuvent le retrouver que par des liens les arrachant à des situations inextricables.

La sagesse populaire ne dit-elle pas qu'un ennui ne vient jamais seul.

C'est dire combien votre participation, mieux votre engagement est important.

J'entends parfois les critiques : H&H s'occuperait trop d'argent, voire en gagnerait. Non. Certes, il nous faut être attentifs à l'équilibre des comptes mais aussi parvenir à sortir un auto financement pour poursuivre notre mission.

Chaque jour nous sommes confrontés à ce réel qui cogne les plus pauvres.

Notre objectif - et le bilan qui vient de vous être présenté le souligne - est de faire gagner ceux qui sont perdus jusqu'à penser qu'ils n'auront jamais de place. Votre investissement dit mieux que tous les mots que, comme nous-mêmes, vous ne désespérez pas de la société.

L'espoir - mieux l'espérance - exprime un dynamisme qui met debout. N'est-ce pas la finalité d'Habitat et Humanisme.

Que d'articles, de lettres envoyées à des personnalités susceptibles de faire changer la donne ! Force est de constater que ceux qui transforment le mieux le réel avec ses étroitesse, c'est vous pour investir la solidarité, celle-là même qui fait concrètement exister.

Il faut aller plus loin et plus vite. Je sais que nous partageons cette même approche. Le combat est permanent. Il durera longtemps - trop - mais, conjointement, nous ne voulons céder ni à la facilité ni à la fatalité.

Victor Hugo, dans une de ses interventions à l'Assemblée Nationale, exprimait avec passion : je ne suis pas, Messieurs, de ceux qui croient qu'on peut supprimer la souffrance en ce monde..., mais je suis de ceux qui pensent et qui affirment qu'on peut détruire la misère.

Nous sommes avec vous de ceux-là.

La misère est souvent cachée, comme le rappelle le fait que les plus pauvres sont nommés les invisibles. Cependant, lorsque la porte d'un logement leur est ouverte, c'est la fin d'un enfer que vous avez su défaire en souscrivant au capital de la Foncière. Oui, sans jeu de mots, c'est capital !

Un nouvel espace de vie s'éveille pour ceux qui, franchissant la porte jusque-là fermée, disposent enfin d'une clé. Elle est pour nous banale, elle est pour eux vitale.

Chacune des actions souscrites est porteuse de cette clé pour que le mur de la fatalité s'écroulant, un horizon s'éveille, il a pour nom la fraternité.

Aussi, vous me permettrez d'accompagner ce mot de gratitude, de mes sentiments fraternels.



Bernard Devert
Président d'Habitat et Humanisme





Activité de la foncière

La Foncière d'Habitat Humanisme est l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme pour la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté. Elle dispose d'un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Objet

L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines principaux :

- La réalisation de logements sociaux et très sociaux (conventionnés PLAI, ANAH, et à la marge, PLUS ou PLS), individuels ou collectifs (pensions de famille et résidences sociales destinées à des personnes en grande précarité).
- La gestion de son patrimoine.

Innovation et entrepreneuriat social

Dès sa création en 1986, la Foncière s'est ancrée dans le champs 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. Elle favorise la mixité sociale dans les villes en privilégiant les logements dans les quartiers "équilibrés" non marqués socialement.

Ancrage local

Les projets immobiliers sont prospectés et suivis par les équipes locales, constituées en majorité de bénévoles anciens professionnels du bâtiment. Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Foncière et validés par des experts bénévoles au sein de comités d'engagement.

Les logements produits sont gérés par les 8 AIVS du Mouvement et des agences partenaires, pour y loger des personnes en difficulté qui bénéficient d'un accompagnement de proximité favorisant une insertion sociale durable.

Modèle économique

- Les acquisitions et travaux de rénovation sur biens propres ou loués dans le cadre de baux de longue durée sont financés par des fonds propres, par des emprunts principalement auprès de la Caisse des Dépôts qui octroie des prêts longs à conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération des livrets A), par des subventions notamment associées aux conventionnements des logements, et par des dons et mécénats.
- Les loyers versés à la Foncière permettent de rembourser les emprunts, de financer l'amortissement des biens, de payer les charges du propriétaire, de financer les travaux d'entretien et d'amélioration.

SOMMAIRE

ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE	5
Faits marquants de l'année	5
PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX ..	6 à 9
Opérations engagées	6
Mises en service et réceptions	8
ÉTAT DU PARC AU 31/12/2018	10 à 11
ACTIONNARIAT	12
PERSPECTIVES 2019	13
CHIFFRES CLÉS	14 à 15
GOVERNANCE	16
COMPTES ANNUELS 2018	17 à 27
ANNEXE DES COMPTES	29 à 43



Résidence Noël Roncet à Besançon (25)

Faits marquants de l'année

En 2018, l'activité a été soutenue tant au regard de l'engagement de nouvelles opérations par les comités d'engagement (79 projets représentant 452 logements) que de la mise en location de 310 nouveaux logements.

Les comptes de l'exercice font apparaître quelques éléments majeurs :

- ▶ La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 19,9M€ contre 23M€ en 2017. Ces augmentations de capital ont été réalisées dans le cadre d'un changement important de la fiscalité : la suppression de la réduction d'impôt sur l'IFI liée à la prise de participation dans le capital de la Foncière.

Dans ce contexte, la Foncière a mené des actions de communication renforcées, tant auprès de ses actionnaires qu'auprès d'un public élargi, par le biais de publicité et de mailings. Au final, les deux augmentations de capital ont été réalisées à 95%, malgré la disparition de la défiscalisation liée à l'ISF qui représentait une part importante des souscriptions des personnes physiques, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière tant auprès des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.

- ▶ La Fédération Habitat et Humanisme a apporté des actifs à la Foncière pour un montant total de 2M€, portant sur divers immeubles ainsi que sur des mécénats destinés à financer des projets immobiliers spécifiques.
- ▶ La Foncière a racheté 48% des parts de la SCI des Voraces pour un montant total de 1.8M€ (1M€ de parts sociales et 0.8M€ de compte courant), financé par un emprunt sur 15 ans. La Foncière détient maintenant 100% de cette SCI.
- ▶ La trésorerie disponible a diminué de 10M€ principalement en raison de l'augmentation du préfinancement des projets immobiliers. En effet, les délais d'encaissement des subventions et des emprunts sur les projets s'allongent, obligeant la Foncière à financer temporairement l'intégralité de ses projets par fonds propres.



Résidence intergénérationnelle à Pau (64)



OPÉRATIONS ENGAGÉES EN 2018

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 travaillés depuis 2017 dans le cadre d'un comité de faisabilité conjoint à l'association et la Foncière, avant d'être soumis pour avis à un comité d'engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Seul un avis positif de cette instance permet à la Foncière de réaliser un projet.

En 2018, les Comités d'engagement et le Comité de Faisabilité restreint ont validé au total **79** opérations représentant **452 nouveaux logements** pour un investissement global de **58,3 M€**.



Les Carmélites, résidence intergénérationnelle de 45 logements à Strasbourg

Tout proche du centre historique de Strasbourg, dans le cadre d'un appel à projet des collectivités locales, la Foncière construit une résidence de 45 logements répartis sur 9 étages. Le projet prévoit de **loger des retraités isolés à faibles ressources, des familles monoparentales, des étudiants et des jeunes en insertion ou formation** afin d'y développer une culture de la bienveillance et de la solidarité intergénérationnelle.

La résidence comprendra également 80m² d'espaces collectifs : buanderie, cuisine, salles de convivialité, jardin partagé, espace jeux pour enfants. Au rez-de-chaussée, il est prévu l'implantation **d'un restaurant d'insertion pour handicapés de 140 m²** avec la participation d'un Chef étoilé tant pour la création que pour l'animation. Un poste salarié est prévu pour 4 ans, en complément de l'équipe de bénévoles dédiée, pour favoriser la mise en place du "vivre ensemble".

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,8 M€
Emprunts	2,7 M€
Subventions	0,7 M€
Total	3,2 M€



Un immeuble intergénérationnel en VEFA à Paris

Rue de Clichy, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, dans un quartier vivant et riche en commerces et écoles, un nouvel ensemble immobilier est en cours de construction par le groupe SEFRI CIME, sur le site d'un ancien couvent.

La Foncière d'H&H a acheté en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) 21 logements pour des ménages à faibles ressources.

L'immeuble sera composé de :

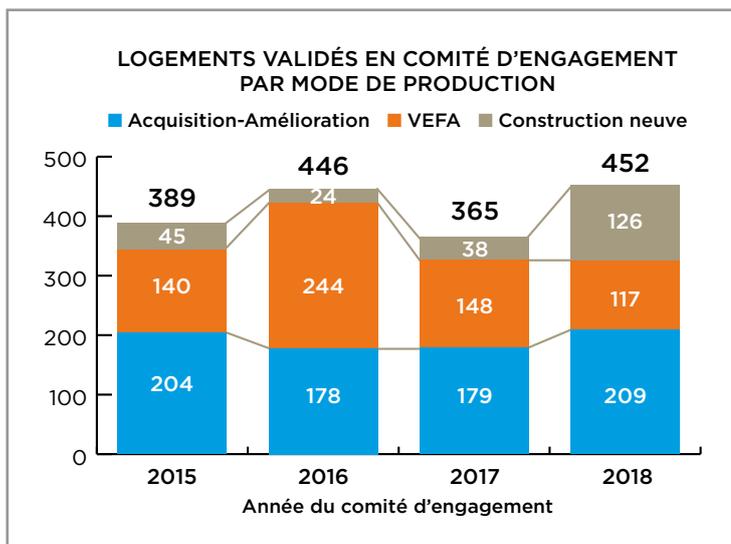
- **19 logements** pour familles ou personnes seules,
- **2 grandes colocations** destinées à accueillir un étudiant, un jeune travailleur, une famille monoparentale et un senior : chacun dispose d'un espace privatif (chambre et, quand les conditions le permettent, salle d'eau/WC) et partage les espaces communs : cuisine, salon, salle à manger.

La résidence comprendra également des espaces collectifs : jardin ou cour, salle commune, buanderie... permettant l'organisation de moments conviviaux, propices aux rencontres et à la création de liens.

L'ensemble sera livré en septembre 2019.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,6 M€
Emprunts	2,3 M€
Subventions	2,8 M€
Total	5,7 M€

Origine et mode de production des logements validés en comité d'engagement



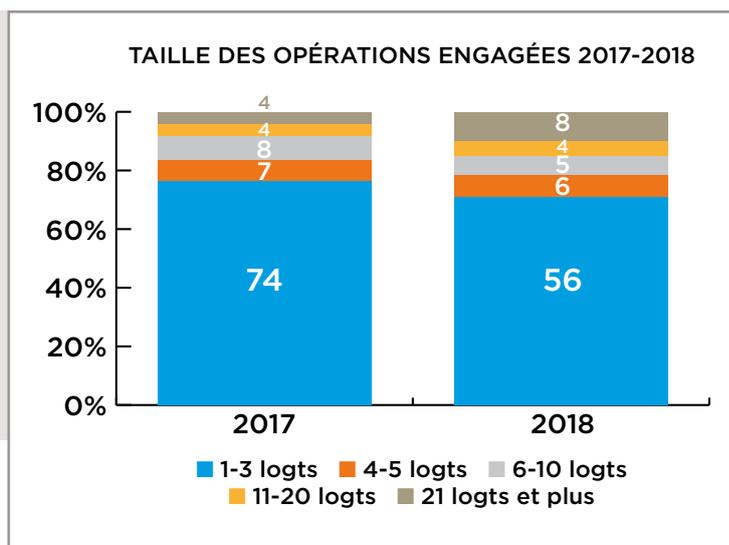
2018 est marquée par une augmentation des opérations de constructions neuves (30% des logements validés en comité d'engagement) et des acquisitions améliorations. Le nombre de logements à construire en VEFA diminue depuis 2016.

En 2018, le comité d'engagement a autorisé la construction ou la rénovation de 42 logements grâce à des apports d'actifs reçus en legs ou donation contre 15 en 2017.

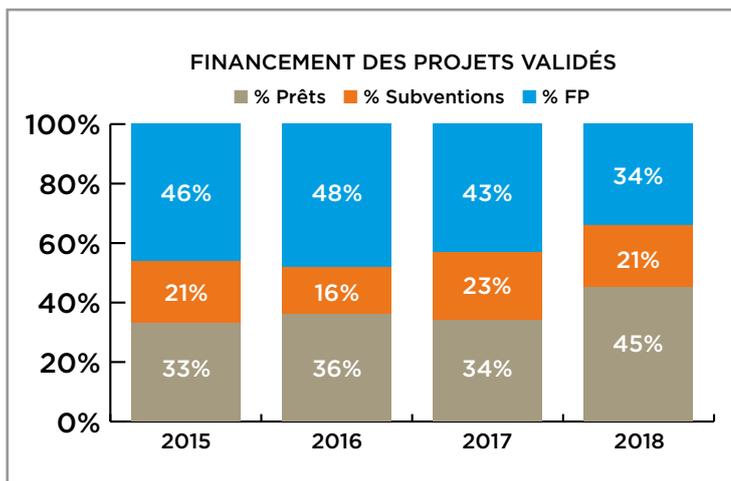
Evolution de la taille des opérations engagées

La grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (72% en 2018 contre 76% en 2017).

12 projets de plus de 10 logements ont été validés en 2018, soit 4 de plus qu'en 2017, à la suite de trois appels à projets et de l'augmentation du nombre de pensions de famille. La plupart de ces opérations d'habitats collectifs comprend plus de 21 logements.



Financement des opérations validées par le comité d'engagement



En 2018 a été mise en œuvre une politique de maîtrise de la part des capitaux propres dans le financement des opérations, permise notamment par le nouveau logiciel de calcul de l'équilibre financier des projets, et par la diminution des frais de gestion pris en compte par la CDC.

La quotité de fonds propres est ainsi passée de 43% en 2017 à 34% en 2018.

MISES EN SERVICE ET RÉCEPTIONS EN 2018

La Foncière a mis en service en 2018, **310 logements** répartis en **90 opérations** : **252 logements** (77 opérations) ont été réceptionnés suite à des travaux ; les **58 autres logements** ont été acquis loués avec ou sans travaux.



La Maison des Amies du Monde à Lyon

Depuis 2004, Habitat et Humanisme Rhône gère le foyer d'hébergement d'urgence "la Maison des Amies du Monde" dans le 5^{ème} arrondissement de Lyon, **destiné à des femmes seules ou avec enfants.**

La Ville, propriétaire du lieu, a souhaité le confier en bail à réhabilitation à la Foncière d'H&H afin de procéder à sa réhabilitation complète tout en gardant le projet social.

Le projet a consisté en des travaux de rénovation lourde, notamment en vue d'une meilleure performance énergétique pour rentrer dans le cadre du BBC Rénovation, ainsi que des mises aux normes des installations électriques et sanitaires.

Une extension a également été réalisée pour créer des espaces collectifs : cuisine et salle à manger, salle de jeux pour enfants, buanderie et salle de soins, ainsi que deux bureaux. Enfin, le confort des chambres a été amélioré, notamment avec la création de sanitaires individuels et de rangements.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,2 M€
Emprunts	0,2 M€
Subventions	0,4 M€
Total	0,8 M€



41 logements réunis sur un site intergénérationnel à Vergèze (Gard)

A Vergèze, entre Nîmes et Montpellier, la Foncière d'H&H a fait l'acquisition d'un ancien foyer pour le transformer en un lieu de vie innovant et intergénérationnel.

Le site comprend :

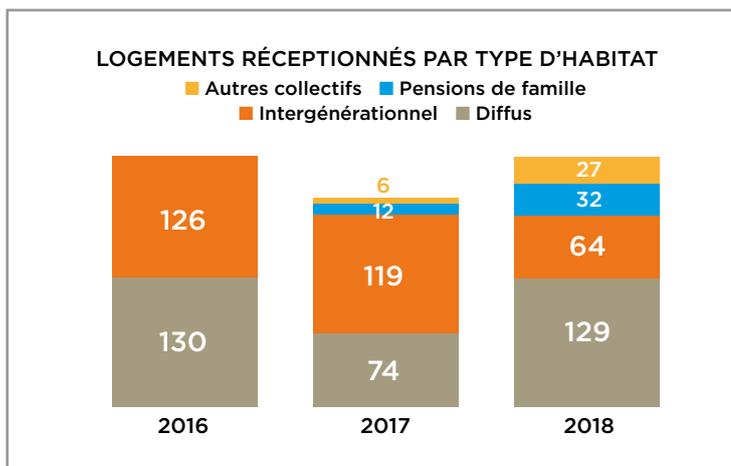
- **22 logements en pension de famille**
- **13 logements pour " la maison en partage "** qui accueille des personnes âgées fragilisées
- **6 logements familiaux sociaux**, dans une ville qui n'en compte que 11%.

Des espaces collectifs complètent l'ensemble : 2 salles de convivialité avec cuisine, 2 salons, 4 bureaux, une buanderie et des sanitaires, 2 locaux de stockage, ainsi qu'un parc de grande taille avec un jardin collectif.

D'un point de vue architectural, l'objectif a été de briser l'aspect "barre d'immeuble" en repensant la distribution des logements et en changeant les toits terrasse en toiture traditionnelle.

FINANCEMENT	
Fonds propres et mécénat	0,9 M€
Subventions	1,7 M€
Emprunts	0,5 M€
Total	3,1 M€

Evolution des types de logements réceptionnés



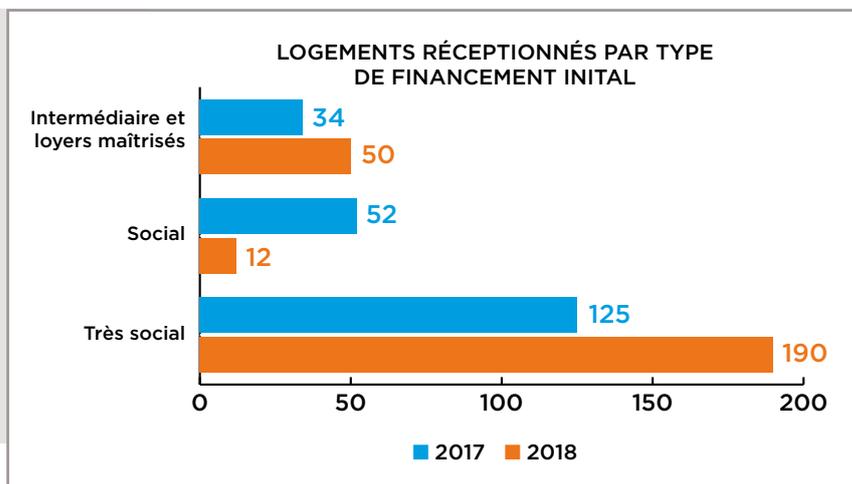
Ce tableau montre l'évolution des pensions de famille (logement accompagné permettant de répondre aux besoins particuliers des personnes en grande exclusion) depuis 2016.

Le nombre de logements individuels non rattachés à une structure collective augmente fortement en 2018.

Financement initial des logements réceptionnés

En 2018, 75% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 60% en 2017, soit trois fois plus que dans le parc social.

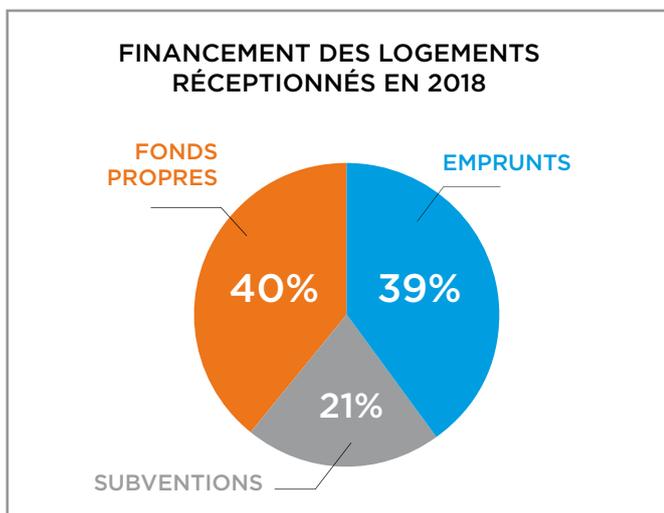
Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.



Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés en 2018 ressort à **109k€** par logement, comme en 2017.

Modalités de financement des logements réceptionnés

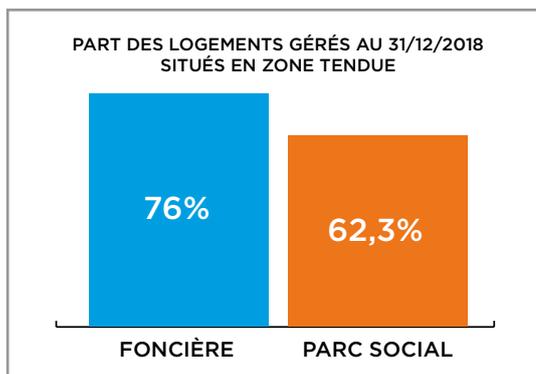


En 2018, les logements ont été plus financés par emprunts (39% contre 32% en 2017), et moins par subventions (21% contre 24% en 2017) et par fonds propres (40% contre 44% en 2017).

À fin 2018, le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à **4 042 logements** dont **2 796** logements individuels et **1 246** logements dans des foyers et résidences sociales, contre **3 763** au 31 décembre 2017 (+7,4%). La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles progresse entre 2017 et 2018 de 47,5M€, pour passer de 385,9M€ à 433,4M€.

À ce chiffre, s'ajoute l'**encours de production qui s'élève à 1 402 logements** validés en comité d'engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.

Structure du parc de logements situés en zone tendue



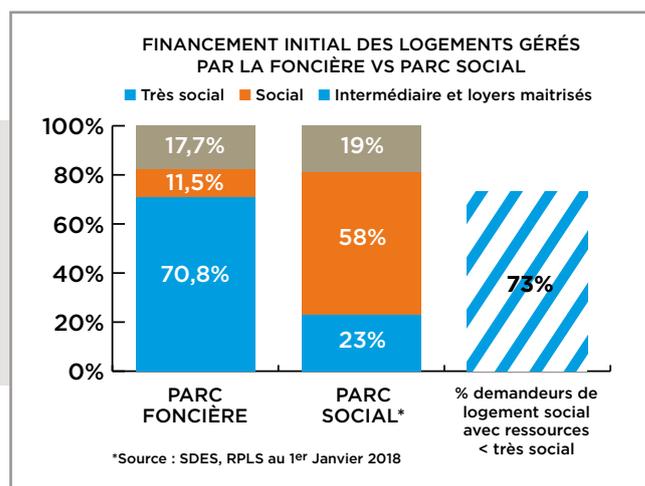
Les logements gérés par la Foncière sont situés en très large majorité dans les zones tendues du territoire, où les prix de l'immobilier sont les plus forts, rendant les logements inaccessibles aux personnes à faibles revenus.

Conformément à son objet social, la Foncière dispose d'une proportion de logements en zone tendue supérieure à celle du parc social.

Financement initial des logements

71% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 23% pour le parc social.

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

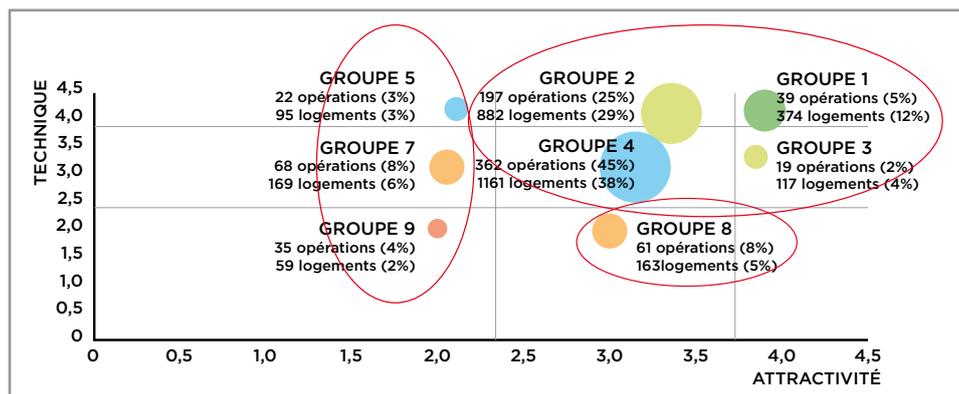


ENTRETIEN ET PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE (PSP)

L'ensemble des dépenses de copropriété, d'entretien non récupérable, de gros entretiens et de PSP s'élèvent en 2018 à 5490k€. Dans ces dépenses, 1857k€ sont imputables au PSP.

Un nouveau diagnostic a été conduit en 2018 sur l'ensemble du parc de la Foncière. Les données disponibles ont été confrontées aux retours des équipes locales qui interviennent régulièrement dans les logements. Il permet d'identifier les biens sur lesquels des travaux importants doivent être réalisés, de mettre en place des politiques de remise à niveau par typologies d'interventions, et d'identifier les logements qu'il conviendra de céder au vu de leur attractivité et de leurs qualités.

Analyse croisée des critères techniques et d'attractivité sur le parc sondé



GESTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

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

Le détail des loyers bruts perçus en K€ hors charges se décompose de la façon suivante :

31/12/2018			31/12/2017		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
9 691	2 677	12 368	8 828	2 772	11 550

Le total des loyers entre 2017 et 2018 augmente de +7% sous l'effet exclusif de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière dans la mesure où la Foncière a décidé, pour la troisième année consécutive, de ne pas augmenter les loyers des logements diffus conventionnés au 1^{er} janvier 2018.

Les loyers perçus au titre des logements dans les résidences sociales représentent 21% du total des loyers perçus par la Foncière. La diminution par rapport à 2017 s'explique par des révisions de loyers dans deux pensions de famille.

Analyse des créances et des impayés au 31/12/2018

Les créances et impayés évoluent et se répartissent de la façon suivante :

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOTAL		
	2018	2017	ECART	2018	2017	ECART	2018	2017	ECART
LOYERS ET CHARGES	12 323	10 935	1 388	2 748	2 893	-145	15 071	13 828	1 243
Loyers	9 691	8 827	864	2 677	2 722	-45	12 368	11 549	819
Charges	2 632	2108	524	71	171	-100	2703	2279	424
CRÉANCES LOCATAIRES	2 826	2 752	74	792	533	259	3 618	3 285	333
% Créances sur loyers et charges	22,9%	25,2%		28,8%	18,4%		24,0%	23,8%	
IRRÉCOUVRABLES	124	100	24	0	0	0	124	100	24
% Irréouvrable sur loyers et charges	1,0%	0,9					0,8%	0,7%	
PROVISION SUR CRÉANCES	1 456	1 449	7	100	69	31	1 556	1 518	38
% de provision sur créances	51,5%	52,7%		12,6%	12,9%		43,0%	46,2%	
COÛT NET DES IMPAYÉS	131	307	-176	31	0		162	307	-145
% Coût net sur loyers et charges	1,01%	2,8%		1,1%			1,1%	2,2%	

Les différents postes du tableau progressent sous l'effet du développement du parc immobilier mis en service par la Foncière.

Le coût net des impayés s'élève à 162K€ (contre 307K€ en 2017). Il représente 1,1% des loyers et charges quittancées sur la même période. Ce coût net global est en baisse par rapport à l'exercice précédent. Le pourcentage est le même sur les deux activités.

Sur l'exercice, des retards de règlements ont été constatés 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 peut 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 31/12/2018

Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élève à 42 logements contre 45 fin 2017, ce qui représente 1,04% des logements réceptionnés et gérés. La majorité de cette vacance est due à des travaux de réfection et de rénovation des appartements.

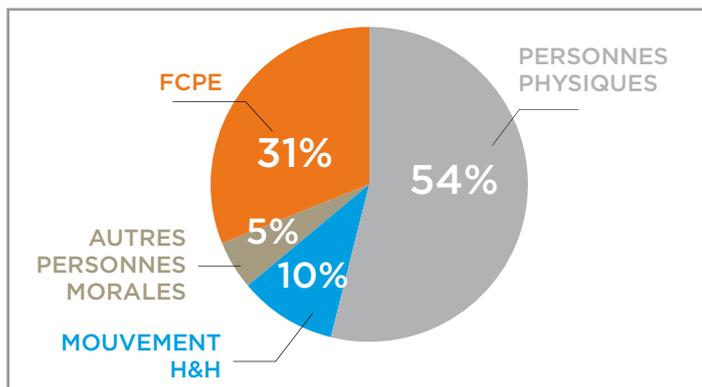
À fin 2018, la Foncière compte **7 964** actionnaires.

Les actionnaires personnes physiques et les Fonds communs de placement représentent plus de 85% de l'actionnariat de la Foncière. Ces deux catégories se sont renforcées sensiblement au cours des 5 dernières années au travers des augmentations de capital successives alors que la part de l'actionnariat du mouvement Habitat et Humanisme et des autres personnes morales recule.

RÉPARTITION DU CAPITAL

La Foncière, ayant le statut d'entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS), bénéficie d'investissements réguliers des Fonds communs de placement (FCP éthiques et solidaires et FCPE solidaires pour l'épargne salariale).

Les principales sociétés de gestion détentrices de ces FCP sont Amundi, BNP-Paribas AM, Ecofi, Humanis, LBPAM, Natixis.



PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.



Résidence intergénérationnelle de Vergèze (Gard)

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Au cours de l'année 2018, la Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, une par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 19,9M€. A ce montant s'ajoute un apport d'actifs de près de 2M€ réalisé au cours de l'exercice.

CROISSANCE EXTERNE

La Foncière a acheté au cours de l'exercice les parts des minoritaires dans la SCI des Voraces (à hauteur de 47,53%) ainsi que leurs comptes courants. Ce rachat d'une valeur totale de 1,8M€ a été financé par un emprunt sur 15 ans.

ACTIONS

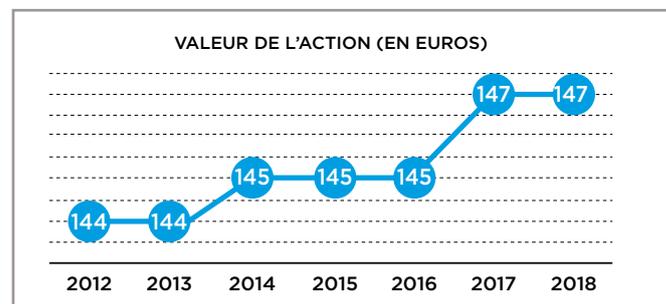
Les actions de la Foncière ne sont pas cotées, mais elles sont néanmoins cessibles. Habitat et Humanisme s'engage à exercer ses meilleurs efforts pour répondre à toute demande de cession. En 2018, les cessions d'actions ont concerné 1,7% du capital, taux inchangé par rapport à 2017.

La valeur de l'action est fixée annuellement, elle a été de 147€ en 2018.

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



PRODUCTION

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logements devrait se situer autour de 440 logements par an en moyenne sur la période 2019-2021.

POLITIQUES GOUVERNEMENTALES

L'année 2019 devrait être marquée par la politique gouvernementale qui s'oriente vers un renforcement de la production de logements très sociaux à travers notamment le plan " Logement d'abord " dont une des cinq grandes priorités est de " produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées ".

De même, la loi du 23 novembre 2018, dite "loi ELAN" comporte un certain nombre de mesures susceptibles de favoriser l'activité de la Foncière : libération du foncier public, simplification des règles d'urbanisme et de construction, développement de l'habitat inclusif...

ÉVOLUTION DE LA STRUCTURE DE FINANCEMENT DES OPÉRATIONS

Dans le contexte fiscal actuel, il a été décidé de limiter la part des fonds propres dans le prix de revient des opérations qui reste très au-delà des moyennes pratiquées par la profession. Les taux et montants maximum des fonds propres, par logement et par zone ont été redéfinis pour se limiter à une moyenne de 30% environ du prix de revient.

FUSION ABSORPTION D'HHD

HH Développement est une société en commandite par actions détenue à 33% par la Fédération, à 16% par les associations du Mouvement et à 51% par des personnes physiques.

Cette société détient principalement des titres de participation de la Foncière d'H&H (4,85% du capital) et un prêt obligataire auprès de cette même société pour un montant 3 500K€. Elle détient par ailleurs les titres de participation dans les sociétés Foncière Che-nelet (300K€), Foncière HH Belgique (200K€) et HH Développement Immobilier pour 665K€.

Afin de simplifier la structure juridique du Mouvement, il a été décidé de faire une fusion de HHD dans la Foncière d'H&H sur la base des cours connus à date, à savoir 127€ pour HHD et 147€ pour la Foncière d'H&H.



Résidence intergénérationnelle Lignières à Bourges (18)

FUSION DES SCI COUR DES VORACES, VALMY-TISSOT ET BURAI-BÉTHANIE

Afin de simplifier les structures juridiques et faciliter les suivis, il a été décidé d'effectuer, sur 2019 et 2020, les fusions de ces sociétés détenues à 100% par la Foncière.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La loi de finances pour 2019 ne contient pas de mesures phare impactant le logement social tandis que celles de 2018 contenait plusieurs dispositions financières et fiscales intéressant le logement social :

- le passage du taux de TVA de 5,5 à 10% pour les opérations d'acquisition de terrains à bâtir, de construction et de rénovation d'immeubles dans le secteur du logement social,
- en revanche, la Réduction de Loyer de Solidarité ne s'applique ni aux logements-foyers ni aux organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion comme la Foncière.
- de la même manière, pour les organismes de maîtrise d'ouvrage d'insertion, la cotisation à la CGLLS reste inchangée.

Chiffres clés à fin 2018

Capital social + Prime d'émission	219,3 M€
Fonds Propres	330,7 M€
Chiffre d'affaires	15,2 M€
Nombre d'actionnaires	7 964
Nombre de salariés	27



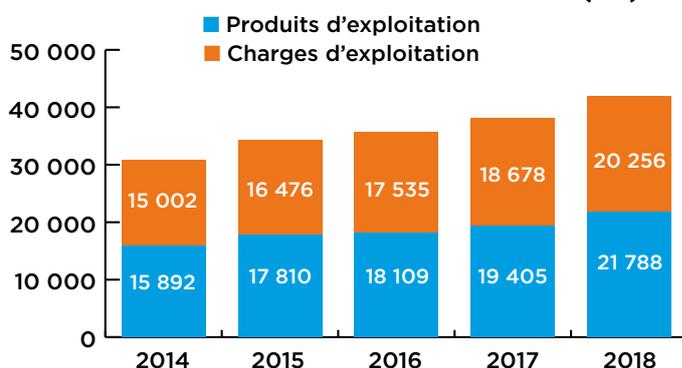
Résidence "La Sittelle" aux Andelys (27)

Produits et charges d'exploitation

La croissance de +2,4M€ des produits d'exploitation s'explique par la progression des recettes locatives du parc (+1,3M€) avec un patrimoine mis en location de 4 042 logements et par l'augmentation de +0,7M€ des reprises de provisions et transferts de charges à mettre en regard des démolitions d'actifs qui figurent en charges exceptionnelles.

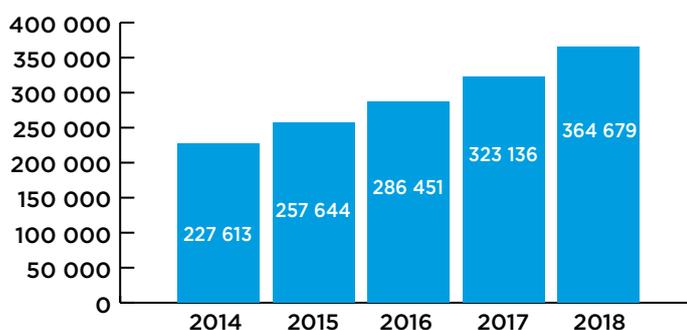
La croissance de +1,6M€ des charges d'exploitation s'explique principalement par la progression des dépenses liées à l'activité de location des logements (1,2M€) et l'augmentation des honoraires (+0,2M€) sous l'effet de l'expertise complète du patrimoine immobilier de la Foncière.

PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION (K€)



Actifs immobilisés

ACTIFS IMMOBILISÉS (K€)



L'évolution des actifs immobilisés reflète l'activité de construction et de réhabilitation du parc de logements. Le montant des acquisitions corporelles de l'année s'élève à 41,0M€. Ces investissements ont été financés à hauteur de 40% par des fonds propres, 20% par des subventions et 40% par des emprunts.

Le montant des immobilisations en cours progresse de 8,1M€. Il représente le coût des 1 402 logements en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.

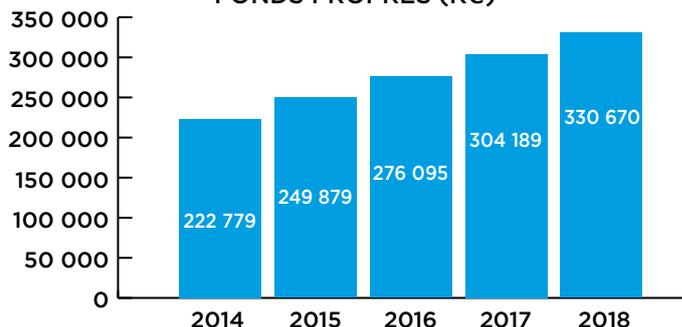
Fonds propres

La croissance continue des fonds propres est alimentée par les augmentations de capital et la variation des subventions d'investissements.

En 2018, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 20,0M€, et la Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 2,0M€.

Le poste subvention progresse de +4,2M€.

FONDS PROPRES (K€)

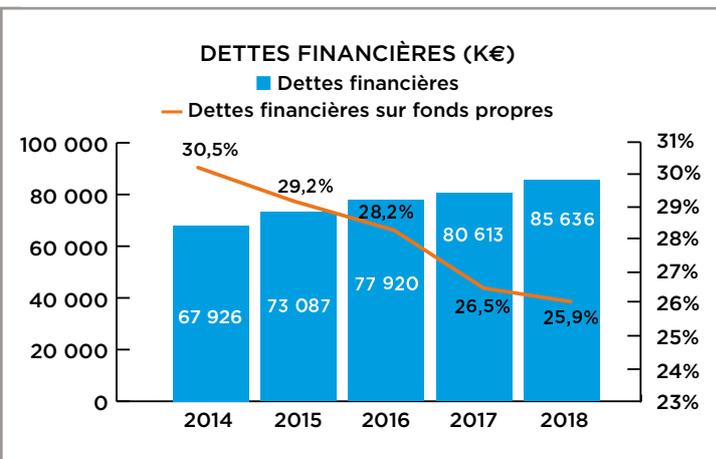


Dettes financières

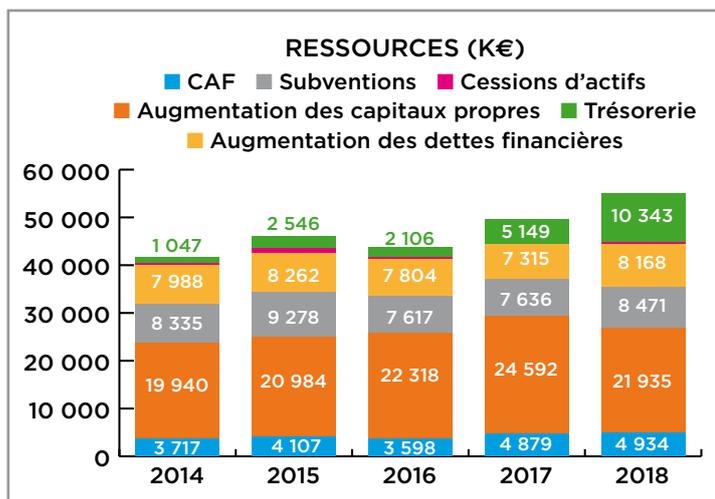
L'endettement de la Foncière est constitué presque exclusivement des concours à long terme (>30 ans) liés à ses activités de construction et de réhabilitation de logements, souscrits à la Caisse des Dépôts et Consignations, à des taux bonifiés.

En 2018, la Foncière a souscrit pour 7,6M€ de nouveaux emprunts et en a remboursé 3,3M€, l'écart de variation s'explique par la variation des comptes courants avec les organisations du Mouvement.

Le taux d'endettement poursuit sa baisse dans la mesure où les fonds propres nets progressent plus rapidement que l'endettement.



Ressources



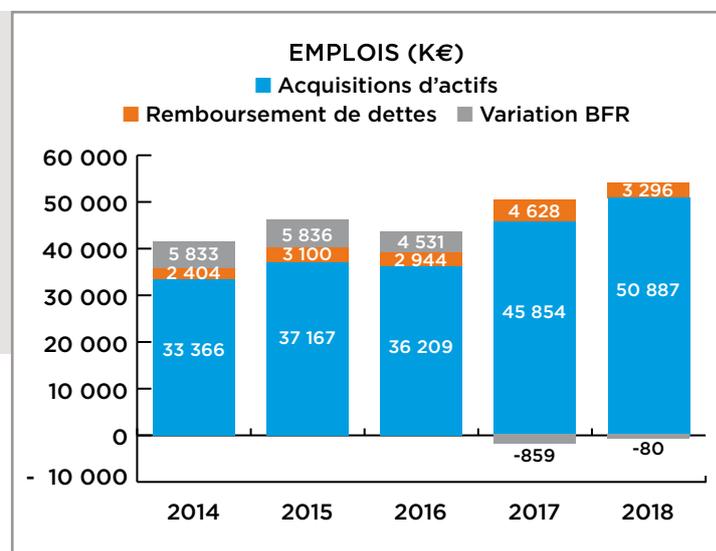
L'ensemble des ressources (hors trésorerie) s'élèvent à 43,8M€. La baisse par rapport à 2017 s'explique par une moindre augmentation de capital. En effet, compte tenu des incertitudes fiscales, il a été décidé de limiter les souscriptions, ce qui a permis à la Foncière de réaliser 95% de la souscription attendue. Tous les autres postes progressent.

En 2018, la Foncière a utilisé sa trésorerie à hauteur de 10,3M€ pour financer ses emplois. Cette consommation s'explique principalement par la nécessité de préfinancer ses projets immobiliers dans la mesure où l'encaissement des subventions et des emprunts sur les projets est de plus en plus long.

Emplois

Les emplois sont alloués pour l'essentiel à la production de nouveaux logements, mais également à la réhabilitation et à l'entretien du parc existant.

L'année 2018 est marquée par les nouveaux actifs immobiliers, la variation de l'encours et par le rachat des 48% de la SCI les Voraces qui est maintenant détenue à 100% par la Foncière.



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

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

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

- **Accession solidaire**, représenté par Yves Caplain
- **H&H Rhône**, représenté par Christophe Perrin
- **H&H Loire-Atlantique**, représenté par Pierre Bodin
- **H&H Hérault**, représenté par Hélène Turion
- **H&H Haute-Savoie**, représenté par Jean Sornay
- **H&H Alpes-Maritimes**, représenté par Hugues Duroussy
- **H&H Ile-de-France**, représenté par André Sève
- **Michel Ode**
- **Pierre de Peloux**
- **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, Comité Patrimoine.

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 2018 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.



La "Maison bleue" à Vannes (56)



Comptes annuels

BILAN AU 31/12/2018



2018



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME

Bilan actif

EN K€	31/12/18			31/12/17
	Brut	Amort-prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	4 178 756	-999 338	3 179 418	3 279 942
Concessions, brevets et droits similaires	136 371	-131 195	5 176	1 252
Fonds commercial	4 042 385	-868 143	3 174 242	3 278 690
Immobilisations corporelles	429 212 384	-71 956 611	357 255 772	317 373 152
Terrains	68 425 156	-959	68 424 197	58 336 816
Constructions	292 161 569	-71 694 187	220 467 381	198 893 568
Autres immobilisations corporelles	399 523	-261 465	138 058	67 951
Immobilisations en cours	68 226 136		68 226 136	60 074 817
Immobilisations financières	4 474 972	-230 918	4 244 054	2 482 793
Autres participations	1 952 518	-228 285	1 724 233	700 348
Créances rattachées à des participations	1 916 456		1 916 456	1 179 080
Autres titres immobilisés	582 759		582 759	582 759
Autres immobilisations financières	23 239	-2 633	20 606	20 606
TOTAL (I)	437 866 112	-73 186 867	364 679 243	323 135 887

ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours	239 567	0	239 567	32 000
Avances et acomptes versés sur commandes	239 567		239 567	32 000
Créances	36 351 396	-1 684 732	34 666 664	33 804 728
Clients et comptes rattachés	3 884 269	-1 556 946	2 327 323	1 961 454
Subventions à recevoir	28 710 098	0	28 710 098	26 796 270
Autres	3 757 029	-127 786	3 629 243	5 047 004
Valeurs mobilières de placement	1 508 556	-97 121	1 411 436	1 504 257
Disponibilités	24 545 798		24 545 798	34 770 837
Charges constatées d'avance	73 236		73 236	91 767
TOTAL (II)	62 718 553	-1 781 853	60 936 701	70 203 590
TOTAL GENERAL ACTIF	500 584 664	-74 968 720	425 615 943	393 339 477

EN K€	31/12/18	31/12/17
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	145 613 828	131 886 140
Prime d'émission, de fusion, d'apport...	73 711 386	65 503 950
Réserve légale	136 068	128 945
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Autres réserves	2 533 513	2 398 174
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	303 805	142 462
Subventions d'investissement	108 343 335	104 100 790
TOTAL (I)	330 670 572	304 189 099
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	1 138 972	1 551 142
Provisions pour charges	40 841	36 520
TOTAL (II)	1 179 813	1 587 662
EMPRUNTS ET DETTES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	3 517 500	3 524 930
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	67 598 965	62 055 582
Emprunts et dettes financières diverses	14 520 325	15 032 872
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 242 417	5 783 249
Dettes fiscales et sociales	868 137	1 000 899
Autres dettes	18 214	165 185
TOTAL (III)	93 765 558	87 562 716
TOTAL GENERAL PASSIF	425 615 943	393 339 477

EN K€	31/12/18	31/12/17
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue services	15 179 352	13 955 361
Chiffre d'affaires Net	15 179 352	13 955 361
Production immobilisée	1 533 575	1 294 973
Subventions d'exploitation reçues	106 839	5 000
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges	782 888	85 166
Autres produits	4 186 205	4 064 929
TOTAL (I)	21 788 860	19 405 428
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes*	8 143 763	7 017 324
Impôts, taxes et versements assimilés	1 556 790	1 409 590
Salaires et traitements	1 129 857	1 081 817
Charges sociales	540 014	534 492
Dotations aux amortissements sur immobilisations	8 436 551	7 741 447
Dotations aux dépréciations des immobilisations	177 884	510 978
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	48 587	207 385
Dotations aux provisions pour risques et charges	4 321	44 029
Autres charges	219 205	130 963
TOTAL (II)	20 256 973	18 678 025
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	1 531 888	727 403
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	9 378	3 192
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	6 598	4 910
Autres intérêts et produits assimilés	63 523	24 094
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	800	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	161 609	180 410
TOTAL	241 907	212 606

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	104 464	19 437
Intérêts et charges assimilées	714 135	718 903
TOTAL	818 599	738 340
RESULTAT FINANCIER	-576 692	-525 733
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	955 196	201 669

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		144 383
Produits exceptionnels sur opérations en capital	243 184	27 000
TOTAL	243 184	171 383
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	761 669	220 831
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		9 760
TOTAL	761 669	230 590
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-518 485	-59 207

Impôts sur les bénéfices	132 906	
TOTAL DES PRODUITS	22 273 951	19 789 417
TOTAL DES CHARGES	21 970 146	19 646 955
BENEFICE OU PERTE	303 805	142 462

Variation de trésorerie

EN K€	31/12/18	31/12/17
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	303 805	142 462
Réintégrations des charges et déductions des produits sans incidence sur fonds de roulement ou non lié à exploitation :		
+ Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	8 771 807	8 533 035
- Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	489 053	14 942
- Quote-part de subvention virée au compte de résultat	4 170 902	3 975 486
+ Valeur comptable des éléments d'actif cédés	761 669	220 831
- Produits de cessions d'éléments d'actif cédés	243 184	27 000
Trésorerie potentielle provenant de l'exploitation	4 934 142	4 878 900
- Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	- 79 239	-514 165
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation : A	5 013 381	5 393 065
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
+ Cessions d'immobilisations corporelles	243 184	27 000
+ Cessions ou réductions d'immobilisations financières	9 086	25 331
+ Acquisitions d'immobilisations incorporelles	5 837	39
+ Acquisitions d'immobilisations corporelles	49 100 467	45 520 862
+ Acquisitions d'immobilisations financières	1 781 1907	332 615
+ subventions d'investissements reçues	8 470 244	7 636 107
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissements : B	-42 164 980	-38 165 078
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
+ Augmentation de capital	21 935 124	24 591 835
+ Nouveaux emprunts	7 595 409	6 992 987
- Remboursements d'emprunts	3 295 967	4 627 930
+ Avances reçues des tiers	573 307	665 699
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement : C	26 807 873	27 622 591
Variation de trésorerie = A+B+C	-10 343 726	-5 149 422
Trésorerie à l'ouverture = D	36 214 191	41 363 614
Trésorerie à la clôture = A+B+C+D	25 870 466	36 214 192

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.

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.

Filiales et participations

La Foncière détient les filiales et participations suivantes :

Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 100%

Cette SCI est propriétaire de 56 logements sociaux. Les recettes se sont élevées à 236K€ et le résultat net dégagé est de +53K€ contre +21K€ en 2017. Comme cela est mentionné dans les faits significatifs de l'année, la foncière a acheté 48% du capital de cette SCI afin d'en prendre le contrôle exclusif.

SCI Valmy-Tissot détenue à 100%

Cette SCI est propriétaire de 10 logements sociaux. Les recettes se sont élevées à 64k€ et le résultat net dégagé est une perte de -8K€ contre une perte de -6K€ en 2017.

SCI Burais-Béthanie détenue à hauteur de 98.9% du capital

Cette SCI est propriétaire de 23 logements sociaux. Les recettes se sont élevées à 111K€ et le résultat net dégagé est une perte de -16K€ contre une perte de -9K€ en 2017.

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.

Compte de résultat simplifié

• Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation progressent entre 2017 et 2018 de 2 383K€, principalement sous l'effet :

- des loyers bruts et des charges quittancées (+1 243K€), en cohérence avec la hausse du parc de la Foncière,
- des reprises de subventions d'investissement (+195K€). Cette quote-part représente 48% des dotations aux amortissements des immobilisations,
- des honoraires de montage appliqués aux immobilisations (+239K€). Cette hausse s'explique par un plus grand nombre d'opérations réalisées ou en cours de réalisation,
- des reprises de provisions et transferts de charges significatifs qui vont se retrouver principalement dans :
 - les charges exceptionnelles (278K€ de remboursement de charges d'assurances pour démolition d'actifs ; 378K€ de reprise de provision de risques et charges suite à la réalisation d'une démolition d'actifs) ;
 - mais aussi dans les autres achats et charges externes (refacturation du personnel entre la Foncière et la Fédération).

• Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation progressent entre 2017 et 2018 de 1 580K€.

La principale hausse provient des **achats et charges externes** qui progressent de 1 126K€ principalement sous l'effet :

- de la hausse des charges locatives (+134K€), de copropriété (+149K€), des honoraires de frais de gestion des AIVS (+112K€), d'entretien...en lien avec le développement du parc de la Foncière,
- de l'augmentation des honoraires refacturés par les associations ayant signé une convention de mise à disposition de personnel pour gérer les projets de la Foncière (+233K€),
- de coûts de support pour la mise en place du plan stratégique du patrimoine et d'honoraires pour réaliser la valorisation de l'ensemble des actifs de la Foncière (+120K€),
- de refacturation de frais de personnel entre la Fédération et la Foncière (comme décrit ci-dessus dans l'analyse de la variation des transferts de charges en produits) pour un montant de +243K€.

Les **impôts et taxes** augmentent de +147K€ ; cette hausse se retrouve dans les taxes foncières.

La **masse salariale** reste stable pour la partie des salaires versés en direct. En tenant compte des transferts de frais entre la Fédération et la Foncière afin de mutualiser certaines fonctions, la masse salariale s'élève à 2 308K€.

	2018	2017
Effectif moyen	24	25
Effectif moyen retraité	31	28
Masse salariale (K€)	1 811	1 756
Masse salariale retraitée (K€)	2 308	1 956

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.

Aux côtés de ses collaborateurs salariés, la Foncière bénéficie d'une équipe de 14 bénévoles qui consacrent régulièrement du temps à l'animation de la société et à l'exécution de tâches administratives ou techniques. Les bénévoles assurent également le fonctionnement des structures d'administration et de contrôle : Conseil de Surveillance, Gérance et Comité d'Engagements.

Les **dotations aux amortissements et provision sur immobilisations** sont en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service ces dernières années.

• Résultat d'exploitation

Dans ces conditions, le résultat d'exploitation progresse de +804K€ pour atteindre 1 532K€.

• Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier se dégrade de -51K€ principalement du fait de la constitution d'une provision sur dépréciation des titres liée à la fluctuation des valeurs des obligations en fin d'année.

Le résultat exceptionnel se dégrade de -459K€. Cette baisse est consécutive à la décision prise de réhabiliter des actifs qui avaient fait l'objet de dégradations. Les moins-values dégagées sur ces sorties d'immobilisations sont compensées dans le compte de résultat par l'obtention d'indemnités d'assurance et la reprise d'une provision constituée en ce sens (cf. commentaire ci-dessus sur la variation des reprises de provision et transfert de charges).

• Résultat net

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort à 305K€, en progression de +162K€.

• EBE et Capacité d'autofinancement

Dans ces conditions, le résultat d'exploitation progresse de +804K€ pour atteindre 1 532K€.

En K€	2018	2017	écart
EBE	5 449	5 212	237
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	9 105	8 854	251

Affectation du résultat

Le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2018, soit un bénéfice de 303 805€, est affecté de la façon suivante :

- 5% au compte "Réserve légale" soit la somme de : 15 190€
- le solde au compte "Réserve ordinaire" soit : 288 615€

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.

Evolution de l'actif immobilisé net de 41,5 M€

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière.

Il n'y a pas eu de variation notable sur les immobilisations incorporelles principalement constituées de baux.

La variation des immobilisations corporelles (Terrains, Bâtiments, Autres Immobilisations Corporelles, En cours) progresse de +39,9M€. Cette variation est expliquée dans le paragraphe sur l'activité de la Foncière.

La variation des immobilisations financières s'explique par l'achat des parts de la SCI des Voraces (cf. faits significatifs).

Evolution de l'actif circulant qui baisse de -9,3 M€

La trésorerie baisse de -10,4M€ pour atteindre 26M€. Cette diminution est principalement imputable au financement des immobilisations qui nécessitent de plus en plus de préfinancement de la part de la Foncière. En effet, nous remarquons dans les comptes que les 41,5M€ d'augmentation d'immobilisations sont financées à hauteur de +5,0M€ par la variation des emprunts et dettes (12%), et 4,2M€ par la variation des subventions (10%). Les fonds propres ont donc été très fortement mis à contribution (78%) pour financer les acquisitions de l'année 2018, en dé-corrélation avec la structure de financement présentée dans les commentaires sur les opérations livrées.

La trésorerie reste largement positive, car de nombreux chantiers sont en cours d'étude, de démarrage et de production-réhabilitation alors que les levées de fonds par augmentation de capital ont été réalisées.

En million d'€	2018	2017	2016
Variation de l'actif immobilisé net	41,5	36,7	28,8
Variation subvention	4,2	3,4	3,6
Variation emprunts et dettes	4,0	2,7	4,8
Utilisation Trésorerie	33,3	30,6	20,4
Taux	80%	83%	71%

Evolution des Fonds propres de 26,6M€ et des dettes +5M€

En million d'€	2018	2017	2016
Total du bilan	425,6	393,3	360,2
Subventions d'équipement	108,3	104,1	100,7
Total des capitaux propres	330,7	304,2	276,1
(en % du bilan)	78%	77%	77%
Emprunts des dettes financières	85,6	80,6	77,9
(en % du bilan)	20%	20%	22%
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	51,6	61,7	67,5
Trésorerie nette	26,0	36,3	41,5

Capitaux propres

La situation financière de la Foncière d'Habitat et Humanisme est 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, 52% du total de bilan et si l'on y ajoute les subventions d'équipement, ce pourcentage monte à 78%.

Le fonds de roulement net global s'élève à 51,6M€. La diminution s'explique par une plus forte progression des actifs immobilisés que des financements long terme.

Emprunts et dettes

Les emprunts et dettes financières progressent sous l'effet de la progression de l'activité. La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. L'essentiel des emprunts sont levés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) et sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). La majeure partie des encours est effectuée à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 81M€ à 85M€. Cette augmentation est liée à l'augmentation de l'activité. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan reste à 20% du total du bilan.

Nous n'avons rien de particulier à signaler au titre du 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).

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 1er janvier 2009, la " décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance " conformément aux dispositions de l'article D441-4 du Code de commerce.

Les échéances figurent dans les documents des états financiers.

Les comptes 2018 qui vous sont présentés sont certifiés sans réserve par notre commissaire aux comptes, le cabinet Ernst & Young.

(Articles R. 123-195 et R. 123-198 du Code de Commerce)

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2018 au 31/12/2018.
Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Principes comptables

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG) (Règlement ANC 2016-07).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Ne sont mentionnées dans l'annexe que les informations à caractère significatif.

Faits significatifs

Acquisition des titres de la SCI les Voraces

La Foncière a acheté au cours de l'exercice l'intégralité des parts des minoritaires dans la SCI (à hauteur de 47,53%) qui étaient des personnes physiques et l'association LPA. Les comptes courants des cédants ont par ailleurs été remboursés. Ce rachat, d'une valeur totale de 1 781k€, a été financé par un emprunt sur 15 ans.

Financements des acquisitions de l'année

Dans le tableau de variation des immobilisations, la valeur nette des immobilisations corporelles et incorporelles progresse de 39,728k€, traduisant la forte activité de l'année.

Augmentation de capital

La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, une par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 19,9 millions d'€. Elle a financé des apports d'actifs apportés par la fédération pour un montant total de près de 1,2 millions d'€.

Progression de l'activité

310 nouveaux logements ont été mis en service par la Foncière en 2018. Cette forte activité explique l'évolution importante dans le compte de résultat des ressources et des charges liées à l'activité patrimoine de la foncière (progression des loyers, des charges d'entretien et de gestion...).

Changements de présentation comptable

Présentation comptable des reprises de subventions d'investissement dans le compte de résultat

Le modèle économique de la Foncière d'Habitat et Humanisme intègre une part significative de subventions servant à financer une quote-part des opérations immobilières. Ces subventions d'investissement sont rapportées au résultat (en produits) sur la même durée d'amortissement que les immobilisations qu'elles contribuent à financer.

Les charges d'amortissement figurent dans le résultat d'exploitation. Jusqu'au 31/12/2017, les quotes-parts de subventions rapportées au résultat étaient comptabilisées en produits exceptionnels. A compter de cet exercice, afin d'assurer une meilleure lecture économique du résultat courant dans la mesure où ces subventions récurrentes sont destinées à compenser la charge d'amortissement de l'exercice, cette reprise est comptabilisée en flux d'exploitation. Le compte de résultat 2017 retraité se serait présenté comme suit :

	31/12/2017	Réintégration de la QP de subvention d'investissement	31/12/2017 Pro-format	31/12/2018
Résultat d'exploitation	-3 248 083	3 975 486	727 403	1 531 888
Résultat financier	-525 733		-525 733	-576 692
Résultat Courant avant Impot	-3 773 816		201 670	955 196
Résultat exceptionnel	3 916 278	-3 975 486	-59 208	-518 485
Impot sur les sociétés	0		0	-132 906
Résultat net	142 462		142 462	303 805

Filiales et Participations

La Foncière Habitat Humanisme détient des participations dans 3 structures principalement :

SCI Cour des Voraces

La société Foncière Habitat et Humanisme détient 100% de cette SCI suite à l'acquisition en 2018 des 48% de capital restant pour un montant de 1.035k€. L'achat de ces parts a été financé par un emprunt sur 15 ans.

Au 31 décembre 2018, aucune provision n'est comptabilisée dans les comptes dans la mesure où une récente évaluation de l'actif immobilier de la SCI fait apparaître une valeur notablement supérieure à la valeur comptable.

SCI Burais Béthanie

La société Foncière Habitat et Humanisme détient 98,86% de cette SCI propriétaire d'un immeuble à Villeurbanne.

La valeur de cette participation est dépréciée de la quote-part du montant des pertes cumulées de cette SCI. Au 31 décembre 2018, la provision s'élève à 199k€ (187k€ au 31 décembre 2017).

SCI Valmy Tissot

La société Foncière Habitat et Humanisme possède 100% de cette SCI qui détient un immeuble en copropriété à Lyon. La valeur de cette participation n'est pas dépréciée.

Règles comptables

Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, composées de logiciels et de baux d'immeubles, sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables. La valeur brute de ce poste est constituée essentiellement par les baux d'immeubles.

Immobilisations corporelles

Terrains

Les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou, s'ils sont inclus dans le coût d'achat du bien immobilier, ils sont évalués entre 20 % et 35 % du prix de revient de l'immobilisation selon la zone géographique (classement selon décret du 29 avril 2009 du Ministère du logement). Les terrains ne sont portés dans ce poste que lorsque l'immobilisation en cours est remontée en construction terminée, prête à être amortie.

Constructions

Les constructions sur sol propre ou sur sol d'autrui, terminées ou en cours comprennent tous les coûts compris dans le financement définitif, soit :

- Le coût d'achat de la construction, hors terrain (voir ci-dessus),
- Les honoraires de notaire,
- Les droits de mutation,
- Les frais d'hypothèque des prêteurs de deniers,
- Les honoraires internes de montage évalués à :
 - Opérations de plus de 2 logements : 5,2% du prix de revient HT (minorés des éventuels honoraires externes d'assistance à maîtrise d'ouvrage),
 - Opération de 1 et 2 logements : 8 fois la valeur de base TTC (indice publié annuellement) plafonné à 7 % du prix de revient HT et hors honoraires (calcul minoré des éventuels honoraires externes d'assistance maîtrise d'ouvrage),
 - Opérations en VEFA : 2 % du prix de revient HT de l'opération,
 - Maisons relais : 3,5 % du prix de revient HT de l'opération.

Ces honoraires sont remontés en production immobilisée, selon l'avancement des phases de réalisation du projet.

- Les travaux de réhabilitation,
- Le cas échéant les intérêts de préfinancement et les intérêts intercalaires.
- Les charges de copropriété et la TFPB jusqu'à l'occupation.

Les opérations en cours sont comptabilisées TTC, la TVA définitive étant déterminée lors de la mise en service.

La société Foncière Habitat Humanisme applique la méthode des composants pour ses constructions. Lorsque la décomposition n'est pas identifiable dans le prix de revient, ils sont ventilés par composants. Selon les cas, la structure représente de 77,7 % à 81,6 % du prix de revient de l'immobilisation.

Amortissements

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée d'utilisation prévue :

- Terrains	non amortis.
- Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :	
Structure	Linéaire 40 ans (50 ans pour les constructions neuves)
Menuiseries extérieures	Linéaire 25 ans,
Chauffage	Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel)
Etanchéité	Linéaire 15ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 15ans,
Electricité	Linéaire 25ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 25ans,
Ascenseurs	Linéaire 15 ans.

Les durées d'amortissements des constructions sur sol d'autrui sont limitées à la durée du bail.

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

- Si la rentabilité écolée et prévisionnelle d'une opération s'avère négative, une dépréciation complémentaire est comptabilisée afin que la valeur nette comptable des actifs (baux et constructions) tienne compte des perspectives des projets.
- Si, dans le cadre de l'expertise annuelle du patrimoine immobilier, la valeur d'expertise d'un actif immobilier est significativement inférieure à sa valeur nette comptable, retraitée des subventions restant à rapporter au résultat.

A ce titre, des dépréciations figurent dans les comptes au 31 décembre 2018, pour un montant global de 2 M€.

La dotation nette afférente de l'exercice s'élève à 166 k€.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Capitaux propres

Les mouvements du capital social sont indiqués en annexe.

Les variations de l'exercice, hors résultat de l'exercice, concernent :

- Des augmentations de capital pour un montant total de 13.727.688€ assortis de primes d'émission de 7.732.175€ et d'une prime d'apport de 474.595€€.
- L'émission de 66 587 bons de souscriptions d'actions (BSA) au prix unitaire de 0.01 €, soit 665 €.

Subventions d'investissement

Les subventions d'investissement comprennent toutes les subventions notifiées et notamment les subventions à recevoir qui figurent dans les autres créances.

Les subventions concernant les terrains sont évaluées au prorata de la valeur du terrain portée à l'actif et comprise dans le prix d'achat du bien immobilier. Les subventions sur les terrains sont reprises sur 10 ans.

Les subventions sur les constructions sont reprises en fonction du tableau d'amortissement des structures qu'elles contribuent à financer : **40 ans pour les constructions, éventuellement limitées à la durée du bail si celle-ci est inférieure.**

Provisions pour risques

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut-être quantifié de manière raisonnable. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'estimation des risques au cas par cas.

A l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2018, les provisions pour risques concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état dont le coût de réparation restera à la charge de la Foncière d'Habitat Humanisme

Provision pour engagements de départs en retraite

Les engagements relatifs aux indemnités de retraite sont évalués à leur valeur actuelle probable des droits acquis, en tenant compte des dispositions légales et de la convention collective, en fonction des hypothèses actuarielles suivantes :

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 50 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 2 %
- Taux d'actualisation : 1,49 %
- Taux de turn over : faible

L'engagement est comptabilisé pour 41k€ au 31 décembre 2018.

Provision pour gros entretien

La société Foncière Habitat Humanisme ne comptabilise pas de provision pour gros entretien, sauf cas exceptionnel où des travaux d'entretien seraient anticipés sur un immeuble.

Emprunts

L'essentiel des emprunts est souscrit pour financer les acquisitions et les renovations de logements sociaux. Ils sont principalement souscrits auprès de la Caisse des Dépôts et d'Action Logement à des taux préférentiels et sur des durées longues.

La Foncière peut avoir recours à des financements bancaires dans le cadre de projets annexes au logement comme des surfaces commerciales ou le financement du Plan de Sauvegarde du Patrimoine (PSP). Ces financements restent marginaux.

Elle bénéficie d'un emprunt obligataire d'un montant de 3 500 000 €, souscrit auprès d'une société du mouvement, Habitat Humanisme Développement, remboursables au plus tard in fine en 2030.

Autres informations

Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE)

Le crédit d'impôt compétitivité emploi correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile est constaté au compte 444 - Etat - impôt sur les bénéfices. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 - Charges de personnel - CICE.

Au cours de l'exercice, l'entreprise a utilisé le produit CICE pour financer son activité et ses investissements.

Informations requises par l'article R.123-198 - 9° du code de commerce

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 43 K€ hors taxe. Parmi cette somme, 25 K€ correspondent à des prestations entrant dans les diligences directement liées à la mission de commissariat aux comptes.

Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier.

Les conclusions ont démontré que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif.

Agréments

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion :

Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H.H a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc-Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi- Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes. Parallèlement, le ministère a indiqué que la Foncière d'Habitat Humanisme devait être considérée comme Pouvoir Adjudicateur au sens de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, et en tant que telle, soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés.

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de *service d'Intérêt Economique Général du Logement Social* le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". Il lui permet d'accorder des avantages fiscaux (MADELIN-IR pour 2018) sur l'ensemble des titres qu'elle émet sans être tenu au respect du plafonnement imposé par la réglementation Européenne des aides au financement des risques en faveur des PME. Cet agrément, et le statut de SIEG qui en découle, a été accordé sans limitation de durée; il est donc permanent et ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

De même, la DIRECCTE a octroyé l'agrément "*Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)*" à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 8 août 2017. L'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'économie sociale et solidaire (ESS), l'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

Effectif moyen

Catégories de salariés	Effectif	Effectif N-1
Cadres	13	13
Agents de maîtrise & techniciens		
Employés	14	12
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	27	25

Composition du capital social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1-Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	1 433 545	92.00000	131 886 140
2-Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	149 214	92.00000	13 727 688
3-Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4-Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1+2-3)	1 582 759	92.00000	145 613 828

ENGAGEMENTS DONNES :

Nature des engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Crédit-bail mobilier	
Crédit-bail immobilier	
Autres engagements	2 815 223
Engagements de départ en retraite	
TOTAL	2 815 223

Il s'agit des engagements donnés par la société pour assurer le remboursement des emprunts. Le montant net restant dû au 31 décembre 2018 sur les emprunts pour lesquels une garantie hypothécaire a été donnée s'élève à 2 815 K€.

ENGAGEMENTS RECUS :

Nature des engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
cf commentaire ci-dessous	58 790 260
TOTAL	58 790 260

Il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines. Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

Liste des filiales et participations

Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres	Q.P. Détenue Divid. encaiss	Val. brute Titres Val. nette Titres	Prêts avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
SCI Cour des Voraces	1 524 -518 193	100.00	1 035 528	1 473 359	236 653 52 644
SCI Valmy Tissot	222 576 245 381	100.00	222 586	167 756	64 123 -8 519
SCI Buraïs Béthanie	670 770 487 201	98.86	663 203	275 341	111 695 -15 905

Etat des immobilisations

Cadre A	Valeur brute en début d'exercice	Réévaluation de l'exercice	Augmentations Acquisitions créances virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	4 172 920		5 837
TOTAL	4 172 920		5 837
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	58 336 816		10 088 339
Constructions sur sol propre	203 959 387		26 356 046
Constructions sur sol d'autrui	59 009 592		4 451 943
Inst. gales., agencts. et aménagt. const.	4 498		
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers	250 814		91 379
Mat. de transport	24 000		
Mat. de bureau et info., mobilier	33 331		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	60 113 375		47 328 155
Avances et acomptes			
TOTAL	381 731 813		88 315 862
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 096 870		1 781 190
Autres titres immobilisés	582 759		
Prêts et autres immobilisations financières	23 239		
TOTAL	2 702 868		1 781 190
TOTAL GENERAL	388 607 601		90 102 889
Cadre B	Diminutions Virement	Cession	Réévalu. légale ou éval. par mise en équival. Valeur d'origine des immo en fin d'exercice
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles			4 178 756
TOTAL			4 178 756
Terrains			68 425 155
Constructions sur sol propre		217 882	230 533 316
Constructions sur sol d'autrui	1 062 352	775 428	61 623 755
Inst. gales., agencts. et aménagt. const			4 498
Installations techniques, matériel et outillages ind.			
Inst. gales., agencts. et aménagt. divers			342 192
Mat. de transport			24 000
Mat. de bureau et info., mobilier			33 331
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	39 215 395		68 226 136
Avances et acomptes			
TOTAL	40 277 747	993 310	429 212 383
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations		9 086	3 868 974
Autres titres immobilisés			582 759
Prêts et autres immobilisations financières			23 239
TOTAL		9 086	4 474 971
TOTAL GENERAL	40 277 748	1 002 396	437 866 110

Situation et mouvements de l'exercice	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et développement				
Autres postes d'immo. incorp.	892 978	106 361		999 338
	892 978	106 361		999 338
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains		959		959
Constructions sur sol propre	48 759 610	6 605 605	420 257	54 944 958
Constructions sur sol d'autrui	13 481 643	2 024 389	761 061	14 744 971
Ins. gales., agencts. et aménag. des constr.	4 498			4 498
Inst. techniques, mat. et outillage indust.				
Inst. gales., agenc. et aménagements divers	216 843	16 456		233 298
Matériel de transport	732	3 000		3 732
Mat. de bureau et informatique, mobilier	22 620	1 815		24 436
Emballages récup. et divers				
	62 485 945	8 652 224	1 181 319	69 956 851
TOTAL GENERAL	63 378 923	8 758 585	1 181 319	70 956 189

Immobilisations amortissables	Ventil. mouvements provision amortissements dérogatoires						Mouvement net des amort. à la fin de l'exercice
	DOTATIONS			REPRISES			
	Différentiel de durée	Mode Amort. dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode Amort. dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Frais d'étab. et développement (I)							
Autres postes d'immo. incorp. (II)							
TOTAL							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
Terrains							
Constructions sur sol propre							
Constructions sur sol d'autrui							
Inst. gales., agencts. et aménag. des constr.							
Inst. techniques, mat. et outillage indust.							
Inst. gales., agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bureau, informatique, mobilier							
Emballages récup. et divers.							
TOTAL							
Frais d'acquisition de titres de participations							
TOTAL GENERAL							
TOTAL GENERAL NON VENTILE		TOTAL GENERAL NON VENTILE			TOTAL GENERAL NON VENTILE		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début d'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations des dotations de l'exercice	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		Montant à la fin de l'exercice
			Utilisées	Non-utilisées	
Réglémentées					
Provisions pour reconstitution des gisements					
Provisions pour investissements					
Provisions pour hausse des prix					
Amortissements dérogatoires					
Prov. Fisc. pour impl. à l'étranger av. 01/01/1992					
Prov. Fisc. pour impl. à l'étranger apr. 01/01/1992					
Provisions pour prêts d'installation					
Autres provisions réglementées					
TOTAL I					
Risques et charges					
Provisions pour litiges	1 551 142		412 170		1 138 972
Provisions pour garanties données aux clients					
Provisions pour pertes sur marché à terme					
Provisions pour amendes et pénalités					
Provisions pour pertes de change					
Provisions pour pensions & obligations	36 520	4 321			40 841
Provisions pour impôts					
Provisions pour renouvellement des immobilisations					
Provisions pour gros entretiens et grandes révisions					
Provisions pour charges soc. fisc. sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
TOTAL II					
	1 587 662	4 321	412 170		1 179 813
Dépréciations					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles	1 872 716	177 883		50 839	1 999 761
Immobilisations titres mis en équivalence					
Immobilisations titres de participations	188 167	11 643		800	199 010
Immobilisations financières	31 908				31 908
Sur stocks et en cours					
Sur comptes clients	1 518 359	48 587		10 000	1 556 946
Autres provisions pour dépréciation	147 330	92 821	15 244		224 907
TOTAL III					
	3 758 479	330 934	15 244	61 639	4 012 531
TOTAL GENERAL (I+II+III)					
	5 346 141	335 255	427 414	61 639	5 192 344
<i>Dont dotations et reprises : - d'exploitation</i>		230 792	427 414	60 839	
<i>Dont dotations et reprises : - financières</i>		104 464		800	
<i>Dont dotations et reprises : - exceptionnelles</i>					
<i>Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation</i>					

	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Echéances à moins d'1 an	Echéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	1 916 456		1 916 456
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières	23 239		23 239
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	3 884 269	3 884 269	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 033	2 033	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	1 493	1 493	
Impôts sur les bénéfices	3 460	3 460	
Taxe sur la valeur ajoutée	2 192 212	2 192 212	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers	28 710 098	28 710 098	
Groupe et associés (2)	43 236	43 236	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des op. de pension de titres)	1 514 595	1 298 056	216 539
Charges constatées d'avance	73 236	73 236	
	TOTAL	36 208 093	2 156 233

(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice

(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques

Etat des dettes

	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Echéances à moins d'1 an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)	3 517 500	17 500		3 500 000
Emprunts et dettes auprès des étabts de crédit (1)				
- à 1 an max. à l'origine	127 473	127 473		
- à plus d'1 an à l'origine	67 471 491	2 707 693	8 983 959	55 779 839
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	13 669 884	1 915 720	3 950 033	7 804 131
Fournisseurs et comptes rattachés	7 242 417	7 242 417		
Personnel et comptes rattachés	128 808	128 808		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	175 539	175 539		
Impôts sur les bénéfices	39 900	39 900		
Taxe sur la valeur ajoutée	495 576	495 576		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	28 314	28 314		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés (2)	850 441	850 441		
Autres dettes (dont dettes relatives à des op. de pension de titres)	18 214	18 214		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
	TOTAL	93 765 558	13 747 596	12 933 992
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice		7 595 409		
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice		3 295 967		
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015	31/12/2014
Situation financière en fin d'exercice					
Capital social	145 613 828	131 886 140	116 379 264	102 219 176	88 905 212
Nombre d'actions émises	1 582 759	1 433 545	1 264 992	1 111 078	966 361
Nombre d'obligations convertibles en actions					
Opérations et résultat					
Chiffre d'affaires (H.T.)	15 179 352	13 955 361	12 620 911	11 741 181	10 822 973
Résultat av. impôts, participations, dotations aux amortissements et provisions	8 719 465	8 660 555	7 161 398	7 571 419	6 729 774
Impôts sur les bénéfices	132 906			60 438	134 749
Participation des salariés					
Résultat ap. impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	8 586 559	8 660 555	7 161 398	7 510 980	6 595 025
Résultat ap. impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	303 805	142 462	240 455	229 074	250 535
Résultat distribué					
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation, avant dotations aux amortissements et provisions	5	6	6	7	7
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions					
Dividende attribué					
Personnel					
Effectif moyen des salariés	27	25	27	25	23
Montant de la masse salariale	1 129 857	1 081 817	1 140 870	1 007 813	890 522
Montant des sommes versées en avantages sociaux (Sécu. Soc. oeuvres sociales)	540 014	534 492	567 331	494 987	437 402

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres N-1 après résultat et avant AGO	304 189 099
Distributions	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	304 189 099
Variations du capital social	
Variation des primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	
Variation des subventions d'investissement et des provisions réglementées	
Variation des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apports rétroactifs	304 189 099
Variations du capital social	13 727 688
Variations du compte de l'exploitant	
Variations des primes d'émission, de fusion, d'apport ...	8 207 436
Variations des écarts de réévaluation	
Variations des réserves légales, statutaires, contractuelles et autres	142 462
Variations des réserves réglementées	
Variations du report à nouveau	
Variations des subventions d'investissement et provisions réglementées	4 242 545
- Affectations du résultat N-1 en capitaux propres (hors distributions)	-142 462
Variations en cours d'exercice	26 177 669
Capitaux propres à la clôture de l'exercice avant résultat	330 366 767
Résultat de l'exercice	303 805
Capitaux propres à la clôture de l'exercice après résultat et avant assemblée annuelle	330 670 572

Produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés	265 627	138 528
Autres créances		1 227
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	56 415	65 202
TOTAL	322 042	204 957

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Créances clients et comptes rattachés	265 627	138 528
418000 FACTURES A ETABLIR	265 627	138 528
Autres créances		1 227
438710 CPAM À RECEVOIR		1 227
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités	56 415	65 202
518700 INTERETS COURUS A RECEVOIR	56 415	65 202
TOTAL	322 042	204 957

Charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	17 500	24 930
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	302 427	305 598
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	97 662	309 062
Dettes fiscales et sociales	204 568	196 064
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	18 214	82 792
TOTAL	640 372	918 446

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2018	31/12/2017
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	17 500	24 930
168830 INT.COUR./AUTR.EMPR.OBLIG	17 500	24 930
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	302 427	305 598
168840 INT COURUS NON ECHUS	302 427	305 598
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	97 662	309 062
408100 FOURN. FACT.NON PARVENUES	97 662	309 062
Dettes fiscales et sociales	204 568	196 064
428200 CONGES A PAYER	92 583	81 024
428201 PROVISION RTT	14 942	6 883
428202 PROVISION FORFAIT JOURS		2 494
428300 COMPTE EPARGNE TEMPS	10 541	6 539
428600 PERS.AUTR.CHARGES A PAYER	10 742	26 574
438200 ORG.SOC. CH./CONGES	59 271	50 989
438600 AUTR.CHARG.SOCIAL.A PAYER	15 942	20 789
448600 ETAT AUTRES CH. A PAYER	547	772
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	18 214	82 792
419800 AVOIR A ETABLIR	18 214	82 792
TOTAL	640 372	918 446

Habitat et Humanisme

bâisseur 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,
- l'association Accession solidaire 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 plus de 4 000 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 &
humanisme**
www.habitat-humanisme.org

Retrouvez-nous sur :

