



Rapport d'activité

2019



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME



Ce rapport présente de façon synthétique et illustrée les principales données de 2019 de la Foncière d'Habitat Humanisme relatives à son activité ainsi que ses états financiers.

L'année 2019 a été marquée principalement par :

- Une production de nouvelles opérations soutenue, avec l'approbation par le Comité d'engagement et le Comité d'Engagement Restreint de 77 projets représentant 477 logements. La politique de maîtrise des fonds propres dans le financement de nos opérations, initiée en 2018 a été poursuivie, permettant une nouvelle réduction en moyenne de cette part qui est passée de 34% à 28%. Cette réduction a été compensée par une augmentation de la part emprunt permise par la bonne situation financière de la Foncière. Les mises en service ont augmenté de plus de 30% par rapport à l'année précédente, pour atteindre 403 logements. Le parc de la Foncière a ainsi atteint 4 434 logements fin 2019.
- Le développement de projets innovants, tant en phase projet qu'en phase travaux (ossatures bois, BBC ...). Trois opérations sont emblématiques : une pension de famille R+4 en bois à Clermont Ferrand ; un petit immeuble en énergie passive, à Saint Remy de Chevreuse et les 27 logements de la Maison du Partage à Royan qui a été primée par la FPC en 2019.
- Un investissement de 3 M€ pour l'entretien et la maintenance du patrimoine, dont un peu plus d'1M€ au titre du nouveau plan stratégique de patrimoine fondé sur un diagnostic de l'attractivité et de la qualité de tous nos logements, mis en place en 2018.
- Deux appels publics à l'épargne, pour un montant total de près de 20,6M€, atteignant 100% de l'objectif. Cette réussite marque l'intérêt que portent les personnes physiques et les investisseurs institutionnels à l'action de la Foncière, sa transparence et sa qualité de gestion.
- La poursuite de l'intégration des filiales dans la Foncière, avec la fusion/absorption des SCI Burais-Béthanie et Valmy-Tissot et celle de HHD.

La situation financière de la Foncière reste très solide, avec une augmentation de ses fonds propres en 2019 de 11%, et une très bonne maîtrise de son endettement (rapport dette/fonds propres de 29%).

Ces bons résultats sont le fruit de l'intervention des salariés et bénévoles de la Fédération et des associations locales, ainsi que celle des partenaires publics ou privés, en particulier nos actionnaires dont la fidélité ne se dément pas. Nous les en remercions chaleureusement.



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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires, chers Amis,

Le présent rapport d'activité 2019 mentionne dans un encart le coronavirus. Comment le passer sous silence alors que nous vivons des moments difficiles avec un risque accru de connaître de nouvelles pauvretés à l'égard desquelles, avec vous, nous ne resterons pas passifs.

La pandémie met les Etats dans une situation de convalescence.

Les institutions financières au chevet du malade apportent des remèdes à la hauteur, semble-t-il, de la crise traversée, sans pouvoir pleinement éradiquer les dommages collatéraux qui se dessinent.

L'avenir, insécurisé, comporte sa part d'opacité et d'angoisse pour les populations les plus fragilisées, inquiètes de perdre leur emploi. Le risque est réel malgré les mesures projetées.

La sortie de crise passe par des équilibres nouveaux ; ils nécessitent une réflexion anthropologique qui s'avère possible à un moment où bien des certitudes sont tombées, laissant place enfin aux convictions.

A occulter le sens de la vie, la finitude se distille et finit par s'imposer, neutralisant avenir et équité ; un vide abyssal qui fait le lit de l'orgueil, tombeau ouvert de ce 'moi' préfabriqué, oubliant l'autre.

L'urgence est la recherche d'un nouvel équilibre si nous voulons que tous s'en sortent, pour éviter la déchirure sociale. L'heure est de mettre en œuvre le vivre-ensemble, non pas l'affichage d'un idéal lointain, mais une impérieuse nécessité pour aujourd'hui. La mission d'Habitat et Humanisme, engagée il y a plus de 35 ans, n'a pas perdu de son acuité.

L'équilibre est toujours une attitude du 'prendre soin' ; les soignants nous ont montré leur engagement sans lequel le virus aurait fait davantage de victimes encore.

La réflexion née d'un discernement pendant le temps du confinement, est porteuse d'une espérance que nous ne devons pas décevoir pour être créatrice d'un renouveau attendu.

Ces 55 jours de confinement furent ceux de l'humilité, réformant l'arrogance et la prétention qui plient toute marche vers un humanisme éclairé, garant de relations justes.

L'encyclique 'Laudato Si', publiée il y a 5 ans, a éclairé l'horizon de bien des hommes de bonne volonté. N'y aurait-il pas urgence de l'accueillir; elle est un phare pour construire la maison commune.

Pour que tous l'habitent, des bâtisseurs doivent se lever. Quel en est le prix ? La maîtrise de l'avoir et du pouvoir pour privilégier le bien commun. Ensemble, nous aurons l'audace de faire un nouvel effort pour que, dans ce tsunami social, l'homme, tout l'homme soit respecté.

Les intérêts à court terme, comme toujours, mettent en échec l'humanisme bien compris.

Il nous souvient du mythe de Babel ; l'élévation vers le ciel n'avait d'autre perspective que de le posséder. Une voix s'éleva pour dire : "et les autres" ? Tout est dit, leur oubli est facteur d'un déséquilibre mortifère.

Pour bâtir la maison commune - telle est notre mission - s'impose une économie solidaire. Il convient de la développer via une épargne privilégiant des opérations pour les plus vulnérables sans perdre de vue que l'argent investi doit garder sa valeur augmentée de celle qui n'a pas de prix, le respect des plus fragiles.

Permettez-moi d'exprimer deux mots de gratitude à

- vous chers actionnaires, chers amis, pour la fidélité de votre engagement. Sans votre participation, tous ces mots seraient creux.
- M. Alain Mérieux qui a initié l'Entreprise des Possibles, offrant à des actions comme les nôtres le surgissement, précisément, de nouveaux possibles.

Très sincèrement vôtre.

Bernard Devert
Président d'Habitat et Humanisme



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 31/12/2019	10 à 11
ACTIONNARIAT	12
PERSPECTIVES 2020	13
CHIFFRES CLÉS	14 à 15
GOVERNANCE	16
COMPTES ANNUELS 2019	17 à 27
ANNEXES DES COMPTES	28 à 35

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 :

- La réalisation de logements principalement 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).
- L'entretien de son patrimoine et la mise en place d'une gestion locative adaptée aux personnes en difficulté.

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.



Résidence intergénérationnelle "Bellamira"
à Vernon (27)



Faits marquants de l'année

En 2019, l'activité a été soutenue tant au regard de l'engagement de nouvelles opérations par les comités d'engagement (77 projets représentant 477 logements) que de la mise en location de 403 nouveaux logements.

Le taux de fonds propres par opération engagée s'élève en 2019 à 28%, conformément aux décisions prises en 2018 de limiter le montant moyen des fonds propres par opération à 30%.

Dans la suite du diagnostic réalisé en 2018 sur l'état du parc, un Comité de Patrimoine a été mis en place pour statuer sur les investissements lourds à réaliser dans le parc.

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 20,6M€ contre 19,9M€ en 2018. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées à 100%, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.
- ▶ Les loyers perçus par la Foncière progressent fortement (+1324k€ soit plus de +11%) sous l'effet des mises en location de 2018 et 2019.
- ▶ Les fusions absorptions de la société H&H Développement et des SCI Valmy-Tissot et Burais-Béthanie ont bien été réalisées.

OPÉRATIONS ENGAGÉES EN 2019

Les projets immobiliers initiés par les **56** associations locales du mouvement Habitat et Humanisme résultent des projets sociaux qu'elles ont elles-mêmes définis sur chacun de leur territoire. Les projets, après avoir été travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'association et la Foncière, sont soumis pour avis, pour ceux de plus de 2 logements et de 50 000€ de travaux, à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Foncière de réaliser un projet. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité d'Engagement Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 2019, les Comités d'Engagement et Comités d'Engagement Restreints ont validé au total **77** opérations représentant **477 nouveaux logements** pour un investissement global de **69,5M€**. Ces opérations devraient être financées à hauteur de **48% par des prêts** (soit 33,7M€), **24% par des subventions** (16,5M€) et **28% par des fonds propres** (19,3M€).



Le Galoubet,

un éco projet de pension de famille à Clermont-Ferrand

Dans le centre de Clermont-Ferrand, dans un quartier dynamique en pleine évolution, **la Foncière réalise une pension de famille de 25 logements destinée à des personnes en grandes difficultés.** Ce bâtiment neuf répond aux plus hautes normes environnementales.

L'immeuble comprendra 25 T1 et T1 bis ainsi qu'une grande salle commune avec coin TV et tisanerie ouverte sur le jardin, avec un accès direct à la terrasse, ainsi qu'une buanderie équipée. Ces espaces ouverts à tous, favorisent les rencontres et la convivialité ainsi que l'organisation d'activités collectives.

Le Galoubet a été conçu pour répondre aux plus hautes normes environnementales, le bâtiment sera "passif" au niveau énergétique, ce qui permet de diminuer fortement les charges des résidents, principalement le chauffage, et d'avoir une empreinte carbone basse.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,9 M€
Emprunts	1 M€
Subventions et Mécenat	1,2 M€
Total	3,1 M€

La Maison du coin, un petit collectif intergénérationnel à Brunoy (Essonne)

Dans le centre-ville de Brunoy dans l'Essonne, **la Foncière a acquis une bâtisse historique vieillissante** de 7 logements avec un espace commercial désaffecté au rez-de-chaussée, appartenant à la Ville.



Le bien a été entièrement rénové pour y aménager 8 logements (4 T1, 2 T3, 2 T2) ainsi qu'un grand espace collectif au rez-de chaussée.

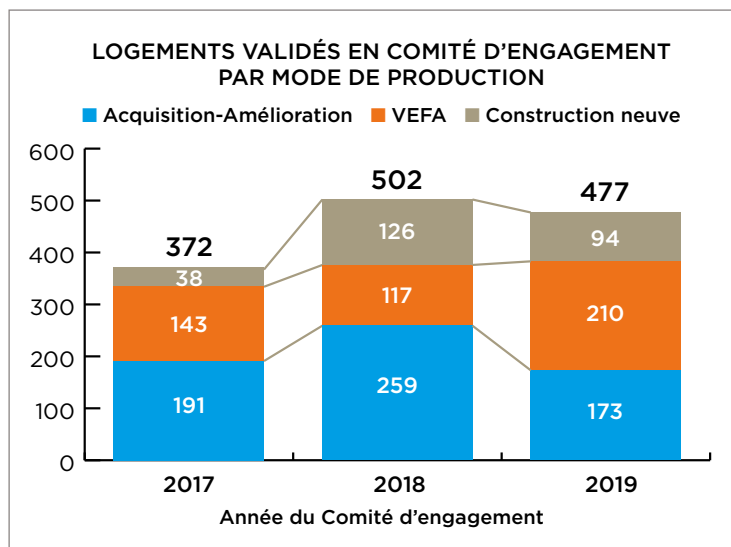
La réhabilitation lourde du bâtiment existant a été réalisée avec comme double objectif la mise en valeur de son héritage historique et une attention particulière aux impératifs de transition écologique, dans le respect des contraintes AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) : réutilisation des matériaux existants, usage du béton de chanvre, très bon isolant thermique qui contribue à réduire fortement les émissions globales.

Au rez-de-chaussée, une grande salle collective de 78 m² avec cuisine équipée et une cave de 37 m², accueillera un tiers-lieu solidaire dédié à l'écocitoyenneté : il pourra accueillir des ateliers, rencontres, services... ouverts sur le quartier.

L'ambition est d'impulser une dynamique collective basée sur l'entraide et la solidarité, entre les familles accueillies et les voisins du quartier.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,9 M€
Emprunts	0,6 M€
Subventions	0,8 M€
Total	2,3 M€

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



L'année 2019 est marquée par une augmentation du nombre de logements à construire en VEFA (44% du nombre total).

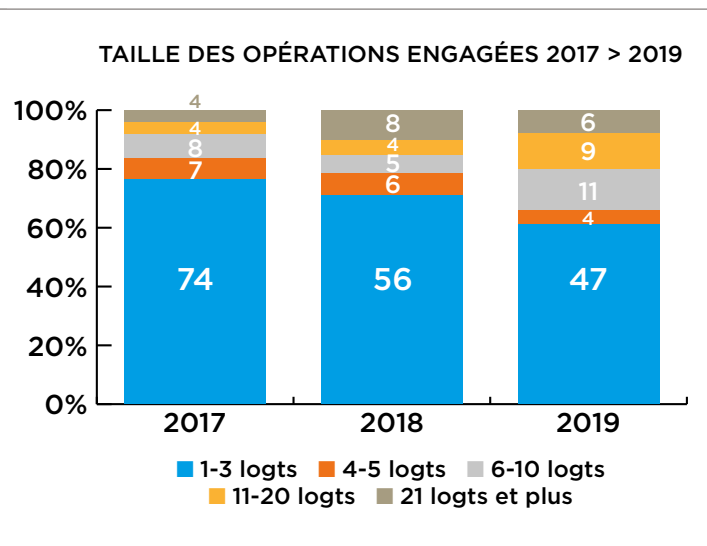
Le nombre d'opérations de constructions neuves et d'acquisition/amélioration diminue.

On peut noter qu'en 2019, la construction neuve (que ce soit en maîtrise d'ouvrage Foncière ou via les VEFA) est majoritaire avec 64% des logements validés par le Comité d'engagement contre 48% en 2017 et 2018.

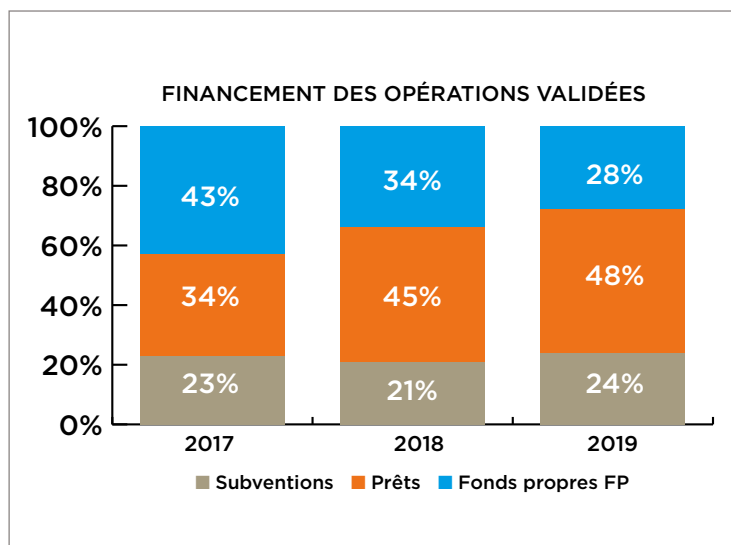
Evolution de la taille des opérations engagées

La grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (61% en 2019 contre 71% en 2018).

15 projets de plus de 10 logements ont été validés en 2019, soit 3 de plus qu'en 2018 ; ces opérations concernent des habitats intergénérationnels et des pensions de famille, qui en 2019, sont en majorité des opérations de 11 à 20 logements.



Financement des opérations engagées par le Comité d'Engagement



La variation des financements s'explique par la décision prise en 2018 par le Conseil d'Administration de la Fédération Habitat et Humanisme de limiter la part des fonds propres dans le prix de revient des opérations en moyenne à environ 30% et à 25% dans les pensions de famille et autres résidences sociales. Cette décision est consécutive à l'incertitude qui pèse sur chaque augmentation de capital en raison de l'évolution fiscale et de la volonté du Mouvement de mettre en service 400 logements par an.

Il est aussi à noter que la part des subventions repart à la hausse, après une baisse en 2018, grâce à quelques opérations bien subventionnées.

MISES EN SERVICE ET RÉCEPTIONS EN 2019

La Foncière a réceptionné sur l'exercice **403 logements** répartis en **74 opérations** :



Le Cloître des Capucins, une résidence intergénérationnelle à Tours

À Tours, la Foncière a mené la réhabilitation complète de l'ancien cloître des Capucins pour réaliser une résidence intergénérationnelle innovante.

Nichée dans un grand parc arboré, elle accueille dans ses 31 logements, du studio au T3, des jeunes, des seniors et des familles, tous à faibles ressources.

La résidence comprend également des espaces collectifs : salle à manger, buanderie, salle informatique et une chambre d'hôte pour visiteur extérieur, qui favorisent la convivialité et l'organisation d'activités collectives. Une responsable de maison et une équipe de bénévoles sont en charge de l'animation et des suivis individuels.

Des structures et des services sont également intégrés au sein de la maison : **une crèche de 20 berceaux, un restaurant ouvert sur le quartier, un centre de soin infirmier tenu par la Croix Rouge Française, une halte de jour Alzheimer** ; ils favorisent la mixité sociale et l'intégration des habitants dans le quartier.

La Chapelle classée (construite par les Frères Perret en 1930), attenante au cloître sera transformé en un lieu proposant une offre culturelle ouverte sur la ville (expo, concerts...).

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,7 M€
Prêts	1 M€
Subventions	1 M€
Total	3,7 M€



L'Archipel, une résidence intergénérationnelle et inclusive à Lanester (Morbihan)

L'opération, initiée par la municipalité de Lanester, réunit plusieurs acteurs locaux pour un projet innovant et inclusif.

La résidence construite en neuf, a été acquise en VEFA. Elle comprend 43 logements autonomes, du studio au T5 qui accueillent des publics fragilisés, dont les besoins ont été identifiés par les Collectivités locales : des jeunes à revenus modestes, des personnes âgées, des personnes et des familles en situation de précarité.

Des espaces collectifs : 2 bureaux, 3 buanderies, des locaux communs (local à vélo, salle de rangement), et une grande salle commune, favorisent les rencontres et l'entraide intergénérationnelle et permettent l'organisation de permanences et d'activités collectives.

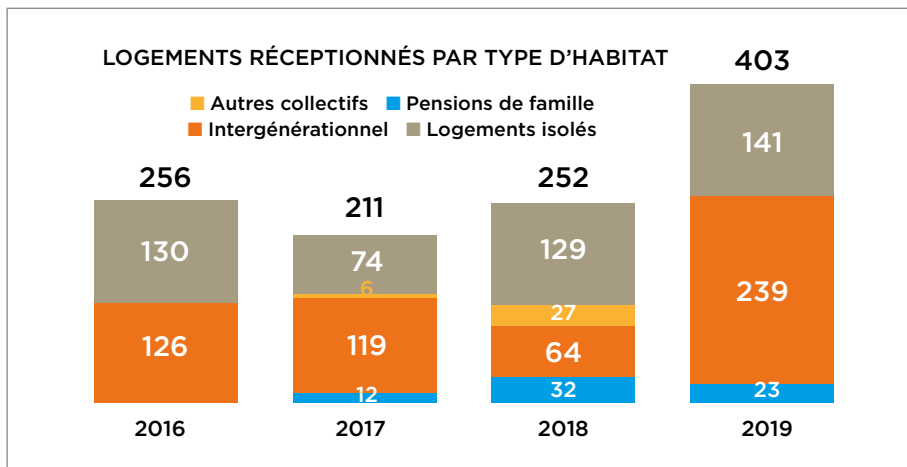
Habitat et Humanisme gère 22 logements et le reste de la résidence est occupé par des locataires de l'UDAF (6 logements), de la Sauvegarde 56 (15 logements) et par des personnes âgées désorientées au sein d'un domicile partagé, géré par le CCAS de Lanester (8 places).

Pour aider à la réinsertion et favoriser l'émergence d'un projet de vie, les familles et les personnes sont accompagnées par des professionnels et une équipe de bénévoles.

Des prestations spécifiques sont également proposées pour les plus âgés (portage des repas à domicile, activités physiques et cognitives).

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,6 M€
Prêts	2 M€
Subventions	1 M€
Total	4,6 M€

Types de logements réceptionnés

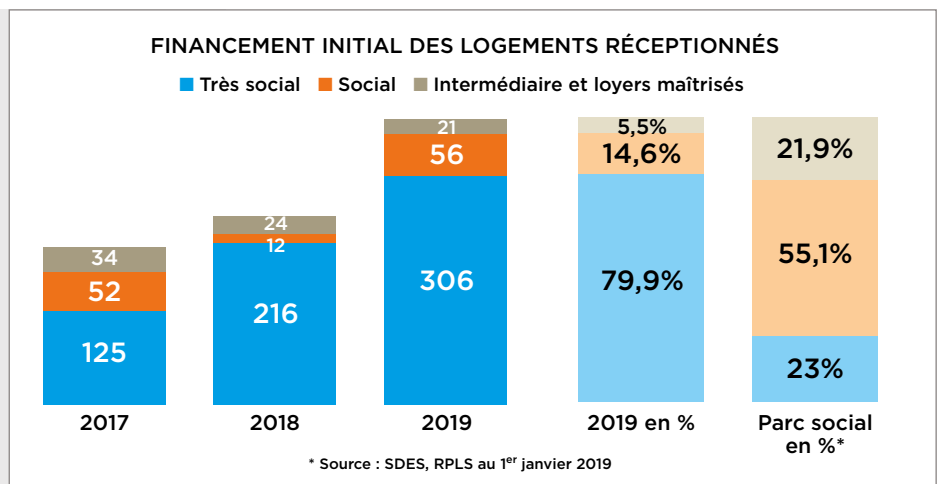


Ce tableau montre l'augmentation importante du nombre de logements réceptionnés en 2019, qu'il s'agisse de logements isolés ou de logements rattachés à une structure collective (pensions de famille mais également maisons intergénérationnelles).

Type de financement des logements réceptionnés

En 2019, 80% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 75% en 2018, soit trois fois plus que dans le parc social.

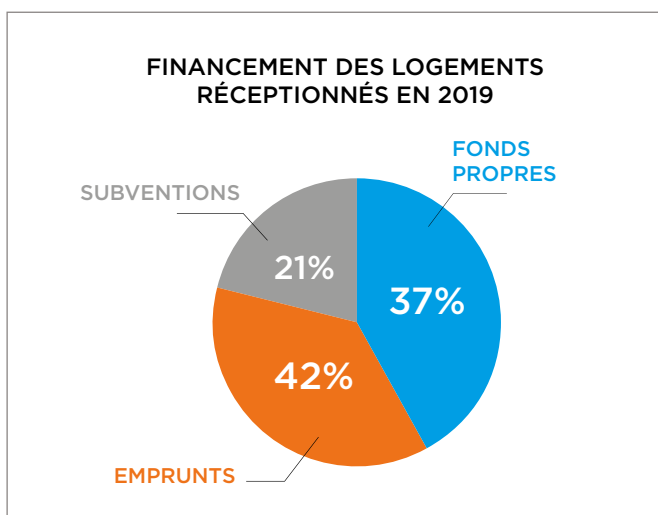
Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.



Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés en 2019 ressort à **135k€** par logement, contre **109k€** en 2018 sous l'effet d'une variation du mix des mises en services. Pour information, les bailleurs sociaux sont à **145k€**.

Modalités de financement des logements réceptionnés



En 2019, la part des emprunts dans le financement des logements réceptionnés a augmenté (42% contre 39% en 2018), et celle des fonds propres a diminué (37% contre 40% en 2018). La quotepart des subventions reste stable (21% contre 20% en 2018).

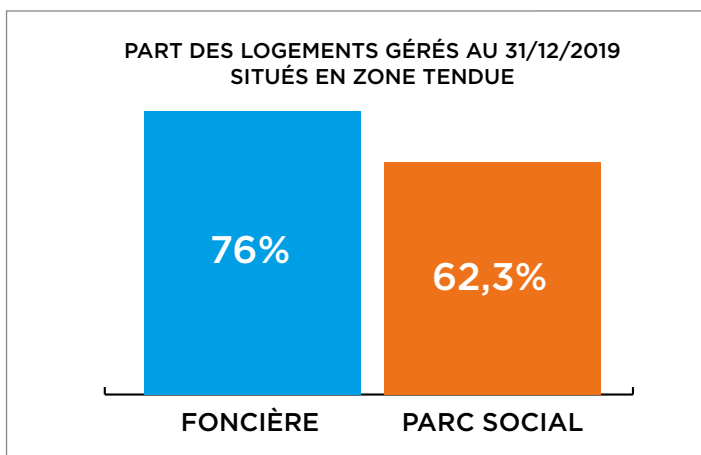
La Foncière apporte en moyenne 50k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionné.

ÉTAT DU PARC AU 31/12/2019

À fin 2019, le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à **4 434 logements** dont **3 172** logements diffus et **1 262** logements dans des foyers ou résidences sociales, contre **4 042** au 31 décembre 2018 (+9,7%). La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) progresse entre 2018 et 2019 de 53,6M€. Leur valeur brute totale à la fin de l'exercice 2019 atteint 487,7M€.

À ce chiffre, s'ajoute **l'encours de production qui s'élève à 1 351 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

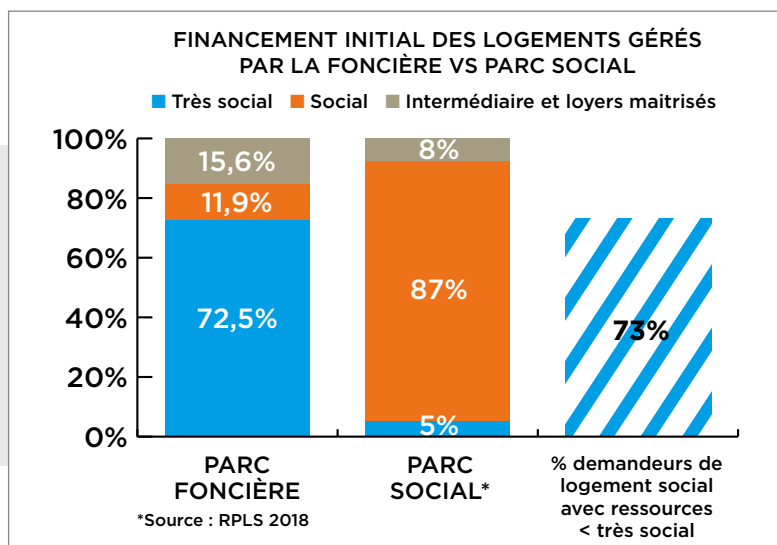


Les logements gérés par la Foncière sont situés en très large majorité dans les zones tendues du territoire, où les prix de l'immobilier sont les plus forts, rendant les logements inaccessibles aux personnes à faibles revenus.

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

À fin 2019, 73% des logements de la Foncière ont été financés en très social, PLAI ou équivalent, contre 5% 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 coûts d'entretien du patrimoine et de PSP s'élèvent en 2019 à 3 056k€, dont 1 140k€ sont imputables au PSP.

En 2019, un Comité Patrimoine a été créé pour évaluer les différents projets de travaux, les prioriser en fonction du PSP et attribuer les budgets correspondants.

Exemples de projets de travaux en 2019 :

- La pension de famille Square Farman à Angers pour laquelle les travaux de reprise des fondations suite à des problèmes d'humidité et de changement de la chaufferie ont été votés ;
- Sur l'ensemble immobilier de Seclin, il a été décidé d'effectuer des travaux de réhabilitation dans 11 logements, d'aménagement de la cour intérieure et de la création d'un jardin partagé.

Projet de ventes

4 projets de vente ont été décidés en Comité Patrimoine pour être autorisés par le Conseil de Surveillance. Il s'agit de 7 logements sur deux adresses à Sélongey (à 34 kilomètres de Dijon) qui nécessitent des travaux pour être en conformité avec les standards du Mouvement et rentrent mal dans les critères d'emplacement et de capacité d'accompagnement des familles.

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 au nombre de 8, appartiennent au Mouvement Habitat et Humanisme.

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

31/12/2019			31/12/2018		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
10 973	2 720	13 693	9 691	2 677	12 368

Le total des loyers entre 2018 et 2019 augmente de +11% sous l'effet principal de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière dans la mesure où la Foncière n'a procédé qu'à des augmentations de loyers faibles (+1,25% soit le taux de variation de l'IRL pour 2019) après trois années sans hausse.

Les loyers perçus au titre des logements dans les résidences sociales restent stables à 20% du total des loyers perçus par la Foncière.

Analyse des créances et des impayés au 31/12/2019

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

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
LOYERS ET CHARGES	13 752	12 323	2 855	2 748	16 607	15 071
Loyers	10 973	9 691	2 720	2 677	13 693	12 368
Charges	2 779	2 632	135	71	2 914	2 703
CRÉANCES LOCATAIRES	2 629	2 826	686	792	3 315	3 618
% Créances sur loyers et charges	19,1%	22,9%	24,0%	28,8%	20,0%	24,0%
IRRÉCOUVRABLES	99	124	0	0	99	124
% Irréouvrable sur loyers et charges	0,7%	1,0%			0,6%	0,8%
PROVISION SUR CRÉANCES	1 506	1 456	102	100	1 608	1 556
% de provision sur créances	57,3%	51,5%	14,9%	12,6%	48,5%	43,0%
COÛT NET DES IMPAYÉS	149	131	2	31	151	162
% Coût net sur loyers et charges	1,1%	1,1%	0,1%	1,1%	0,9%	1,1%

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 151K€ (contre 162K€ en 2018). Il représente 0,9% des loyers et charges quittancées sur la même période. Ce coût net global est en baisse par rapport à l'exercice précédent.

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.

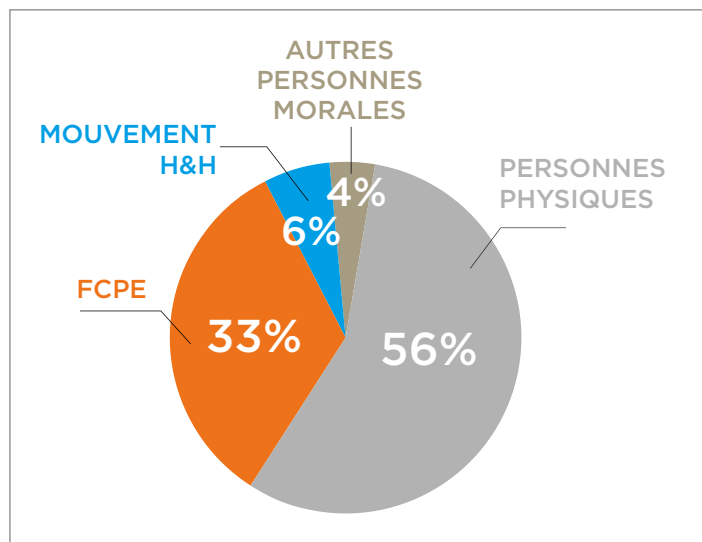
C'est en approfondissant les relations avec les gestionnaires et les associations que la Foncière peut mieux maîtriser son risque d'impayés, et c'est pourquoi il est demandé dans les conventions tripartites aux gestionnaires un rapport trimestriel de leur encours.

Analyse de la vacance au 31/12/2019

Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élève à 48 logements contre 42 fin 2018, ce qui représente 1,08% des logements réceptionnés et gérés.

RÉPARTITION DU CAPITAL

À fin 2019, la Foncière compte **8 858** actionnaires



Les actionnaires personnes physiques et les Fonds communs de placement représentent 89% 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.

Les FCP éthiques et solidaires et les FCPE solidaires (pour l'épargne salariale) représentent 33% du capital de la Foncière. Les principales sociétés de gestion représentées au capital sont : Amundi, BNP-ParibasAM, Ecofi, Humanis, LBPAM et Natixis.



Résidence intergénérationnelle "Les Remparts" à Avignon (84)

PARTICIPATION DES SALARIÉS AU CAPITAL

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

AUGMENTATIONS DE CAPITAL

Au cours de l'année 2019, 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 20,6M€.

À ce montant s'ajoutent les apports d'actifs effectués par la Fédération Habitat Humanisme pour un montant d'environ 0.8M€.

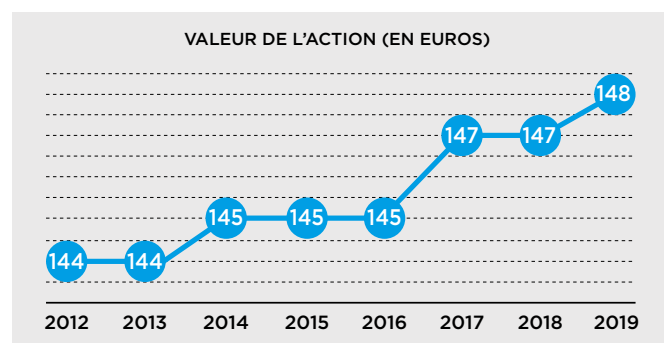
La fusion de la société HHD et des deux SCI, détenues à 100% par la Foncière, ont contribué à une augmentation de +4,4M€.

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 2019, les cessions d'actions ont concerné 2.1% du capital, contre 1,7% en 2018.

En 2019, comme les années précédentes, 100% des demandes de cession d'actions ont été satisfaites par la Fédération Habitat-Humanisme

En 2019, la valeur de l'action a été portée à 148€.



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.



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 450 à 500 logements par an en moyenne sur la période 2020-2022.

APPORT D'ACTIF DE LA SCI COUR DES VORAGES

Afin de simplifier les structures juridiques et faciliter les suivis, il est proposé aux Assemblées Générales d'autoriser l'apport de l'ensemble des actifs détenus par cette SCI détenue à 100% par la Foncière.

BAISSE DU TAUX DE TVA SUR LES BIENS IMMOBILIERS

La loi de finances 2020 abaisse le taux de TVA de 10% à 5,5% pour la livraison de certains types de logements sociaux. Cette baisse va permettre à la Foncière de diminuer les prix de revient des projets et donc d'acquérir et ou de réhabiliter de nouveaux logements.

ÉVOLUTION DU DISPOSITIF FISCAL DES FONCIÈRES SOLIDAIRES

L'article 157 de la loi de finances 2020, prévoit un nouveau dispositif fiscal en faveur de foncières dites "solidaires", agréées ESUS, permettant à des particuliers de bénéficier d'une réduction d'impôt en souscrivant au capital de ces foncières. Ce dispositif vient remplacer celui de la loi Madelin permettant une réduction fiscale pour les particuliers qui souscrivent aux actions de la Foncière d'Habitat Humanisme.

Ce nouveau dispositif sera adossé au cadre communautaire du SIEG plus favorable aux Foncières solidaires.

Ce remplacement de dispositif ne devrait pas avoir de conséquences sur les souscriptions d'actions par des particuliers. Actuellement, la convention SIEG est en cours de discussions avec les ministères concernés.



Éco-hameau "Saint-François" à Draguignan (83)

Crise sanitaire du Covid-19

Entre le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêt des comptes par la gérance, est survenue la crise sanitaire du Covid-19.

La situation dans le contexte épidémique actuel reste incertaine.

À ce stade, il est difficile de mesurer les impacts sur l'activité ; la société met en place les mesures appropriées pour ses employés et pour répondre aux besoins de ses locataires.

Néanmoins, compte-tenu de l'activité de notre société, nous ne faisons pas partie des secteurs qui devraient être le plus touchés, nous pouvons anticiper un retard et report d'une partie des investissements et des chantiers, mais dans une mesure qui n'est pas inquiétante pour la suite de notre activité.

CHIFFRES CLÉS À FIN 2019

Capital social + Prime d'émission	245,2 M€
Fonds Propres	359,7 M€
Chiffre d'affaires	16,6 M€
Nombre d'actionnaires	8 858
Nombre de salariés	28
Nombre de logements loués	4 434



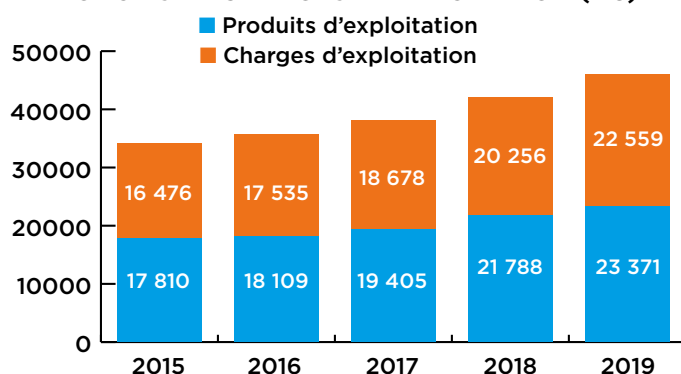
Résidence intergénérationnelle "Les 3 Margelles" à Langres (52)

Produits et charges d'exploitation

La croissance de +1,6M€ des produits d'exploitation s'explique principalement par la progression des recettes locatives du parc (+1,5M€) avec un patrimoine mis en location de 4 434 logements. La hausse des reprises de subvention (+0,2M€) est liée aux nouveaux logements mis en service et la baisse des honoraires de montage (-0,3M€) à un mix des projets immobiliers.

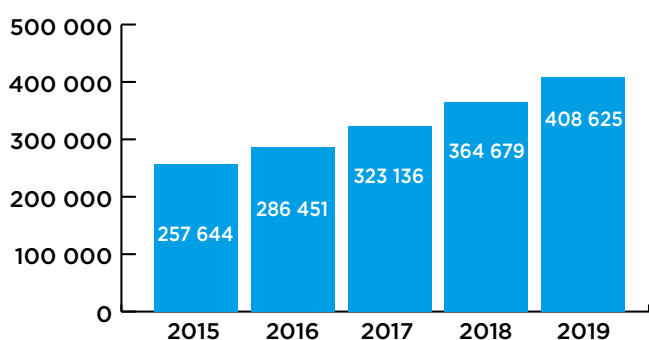
La croissance de +2,3M€ des charges d'exploitation s'explique principalement par la progression des dépenses liées à l'activité de location des logements (1,8M€), des taxes foncières, des assurances, de l'entretien et des réparations. Les principales charges sont constituées par les dotations aux amortissements et provisions (9,8M€), les charges locatives et de gestion des logements (4,3M€), l'entretien - réparation (2,4M€) et les frais de personnel (1,7M€).

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 45,2M€.

Ces investissements ont été financés à hauteur de 37% par des fonds propres, 21% par des subventions et 42% par des emprunts.

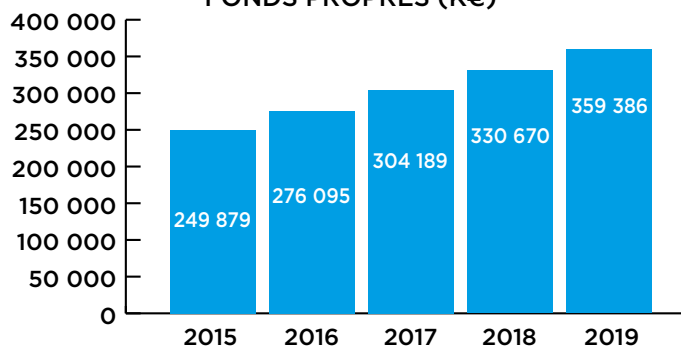
Fonds propres

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

En 2019, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 20,6M€ ; la Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 0,8M€. Les fusions-absorptions de la société HHD et des SCI Burais Béthanie et Valmy Tissot ont contribué à une augmentation de 4,4M€.

Le poste subvention progresse de 2,8 M€.

FONDS PROPRES (K€)

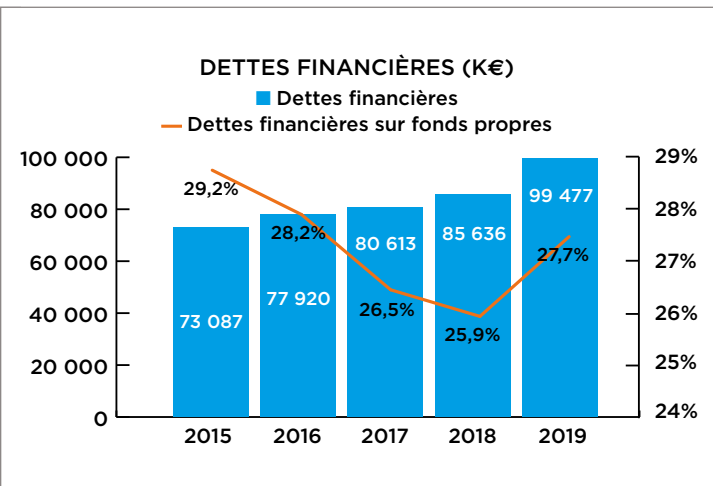


Dettes financières

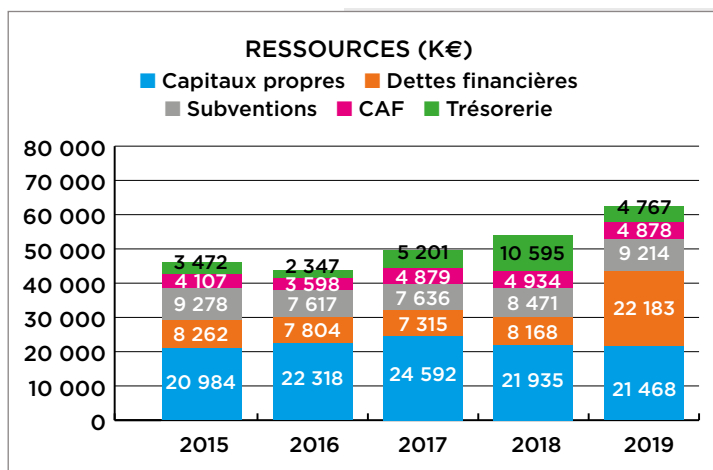
L'endettement de la Foncière est constitué presque exclusivement des concours à long terme (>30 ans) liés à ses activités de construction et de réhabilitation de logements, souscrits à la Caisse des Dépôts et Consignations, à des taux préférentiels basés sur le taux du livret A.

En 2019, la Foncière a souscrit pour 21,7M€ de nouveaux emprunts et en a remboursé 4,7M€. L'écart de variation s'explique par la variation des comptes courants avec les organisations du Mouvement.

Le taux d'endettement (ratio dette financière sur fonds propres) reste faible comparé aux autres sociétés du secteur à 27,7%.



Ressources (tableau de flux de trésorerie)



L'ensemble des ressources (hors trésorerie) s'élèvent à 58,2M€. L'augmentation de +14,4M€ par rapport à 2018 s'explique par l'augmentation des emprunts et des dettes financières qui progressent sous l'effet de l'augmentation de l'activité et de la récupération d'emprunts sur des opérations fortement pré-financées par la Foncière. À noter qu'une nouvelle convention triennale (2020-2022) a été signée en 2019 avec la CDC.

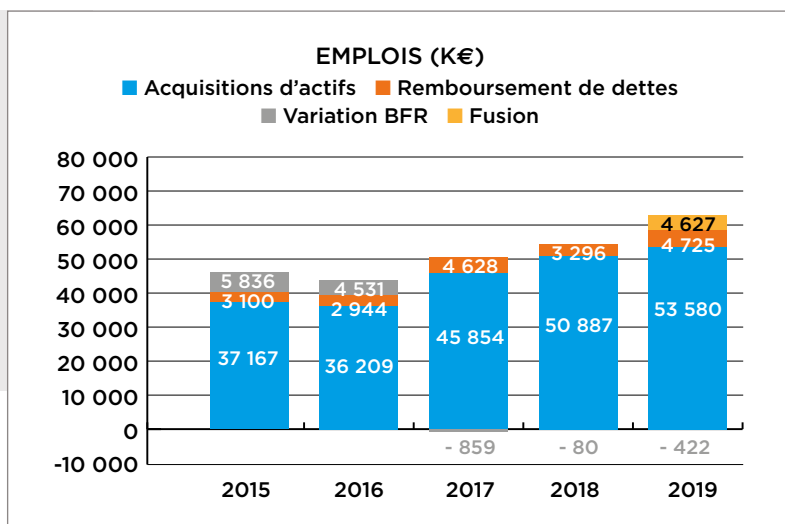
La CAF et les augmentations de capital (hors fusion) restent stables.

La consommation de trésorerie de 4,3M€ s'explique principalement par les opérations de fusions des 3 sociétés en 2019 qui ont eu un effet négatif de 4,6M€. La trésorerie d'exploitation s'est donc améliorée de 0,3M€.

Emplois (tableau de flux de trésorerie)

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 2019 est marquée principalement par les réceptions et la variation de l'en-cours. La fusion des sociétés absorbées a généré un emploi de 4,6M€.



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'Engagement, Comité de Lancement, Comité des Faisabilités, 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 2019 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.



Petit collectif à Nice (06)



Comptes annuels



2019



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME

BILAN ACTIF

EN K€	31/12/19			31/12/18
	Brut	Amort-prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	4 071 014	975 858	3 095 156	3 179 418
Concessions, brevets et droits similaires	28 629	3 741	24 888	5 176
Fonds commercial	4 042 385	972 116	3 070 269	3 174 242
Immobilisations corporelles	483 627 709	81 211 964	402 415 745	357 255 772
Terrains	81 282 637		81 282 637	68 424 197
Constructions	335 089 770	81 004 523	254 085 247	220 467 381
Autres immobilisations corporelles	582 041	207 440	374 601	138 058
Immobilisations en cours	66 673 260		66 673 260	68 226 136
Immobilisations financières	3 146 084	31 908	3 114 176	4 244 054
Autres participations	1 066 728	29 275	1 037 453	1 724 233
Créances rattachées à des participations	1 473 359		1 473 359	1 916 456
Autres titres immobilisés	582 759		582 759	582 759
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL	490 844 807	82 219 729	408 625 077	364 679 243
ACTIF CIRCULANT				
Créances	36 014 472	1 736 156	34 278 316	34 906 231
Clients et comptes rattachés	4 064 677	1 608 370	2 456 307	2 327 323
Avances, acomptes versés sur commandes	174 000		174 000	239 567
Autres créances	31 775 795	127 786	31 648 009	32 339 341
Disponibilités et divers	21 682 393	1 585	21 680 808	26 030 470
Valeurs mobilières de placement	1 280 274	1 585	1 278 689	1 411 436
Disponibilités	20 299 194		20 299 194	24 545 798
Charges constatées d'avance	102 925		102 925	73 236
TOTAL	57 696 865	1 737 741	55 959 125	60 936 701
TOTAL GENERAL ACTIF	548 541 672	83 957 470	464 584 202	425 615 944

BILAN PASSIF

EN K€	31/12/19	31/12/18
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	161 818 524	145 613 828
Prime d'émission, de fusion, d'apport...	83 411 216	73 711 386
Réserve légale	151 258	136 068
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Autres réserves	2 822 127	2 533 513
Résultat de l'exercice	22 682	303 805
Subventions d'investissement	111 131 980	108 343 335
TOTAL	359 386 425	330 670 572
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	517 167	1 138 972
Provisions pour charges	70 239	40 841
TOTAL	587 406	1 179 813
EMPRUNTS ET DETTES		
Dettes financières	99 477 156	85 636 789
Emprunts obligataires convertibles		3 517 500
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 444 912	67 598 965
Emprunts et dettes financières divers	13 032 244	14 520 325
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	99 000	
Dettes diverses	5 034 214	8 128 770
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 940 127	7 242 418
Dettes fiscales et sociales	538 929	868 138
Autres dettes	555 158	18 214
TOTAL	104 610 370	93 765 559
TOTAL GENERAL PASSIF	464 584 202	425 615 944

COMPTE DE RÉSULTAT

EN K€	31/12/19	31/12/18
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue services	16 718 084	15 179 352
Chiffre d'affaires Net	16 718 084	15 179 352
Production immobilisée	1 200 191	1 533 575
Subventions d'exploitation reçues	62 781	106 839
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges	887 927	782 888
Autres produits	4 501 897	4 186 205
TOTAL (I)	23 370 881	21 788 860
CHARGES D'EXPLOITATION		
Autres achats et charges externes	9 083 029	8 143 763
Impôts, taxes et versements assimilés	1 819 614	1 556 790
Salaires et traitements	1 160 400	1 129 857
Charges sociales	566 026	540 014
Dotations aux amortissements sur immobilisations	9 461 290	8 436 551
Dotations aux dépréciations des immobilisations	192 571	177 884
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	51 424	48 587
Dotations aux provisions pour risques et charges	29 398	4 321
Autres charges	195 018	219 205
TOTAL (II)	22 558 769	20 256 972
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	812 111	1 531 888
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		9 378
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	8 161	6 598
Autres intérêts et produits assimilés	58 272	63 523
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	296 130	800
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	305 761	161 609
TOTAL	668 324	241 907

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	1 585	104 464
Intérêts et charges assimilées	829 100	714 135
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	228 282	
TOTAL	1 058 968	818 599
RESULTAT FINANCIER	-390 644	-576 692
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	421 468	955 196

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	77 467	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	536 836	243 184
TOTAL	614 303	243 184
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	190 122	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	791 088	761 669
TOTAL	981 210	761 669
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-366 907	-518 485

Impôts sur les bénéfices	31 878	132 906
TOTAL DES PRODUITS	24 653 508	22 273 951
TOTAL DES CHARGES	24 630 825	21 970 147
BENEFICE OU PERTE	22 682	303 805

VARIATION DE TRÉSORERIE

EN K€	31/12/19	31/12/18
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	22 682	303 805
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à exploitation :		
Amortissements et provisions	+ 8 813 781	+ 8 282 754
Plus ou moins-values de cession	+ 457 604	+ 518 485
Subventions virées au compte de résultat	- 4 415 479	- 4 170 902
Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	+ 420 401	+ 79 240
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation : A	5 298 990	5 013 381
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	+ 436 991	+ 243 184
Cessions ou réductions d'immobilisations financières		+ 9 086
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 53 580 134	- 49 106 304
Acquisitions d'immobilisations financières		- 1 781 1907
Trésorerie nette affectée aux opérations de fusion	- 4 627 212	
Subventions d'investissements reçues	+ 9 213 960	+ 8 470 244
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissements : B	- 48 556 395	- 42 164 980
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	+ 21 467 852	+ 21 935 124
Nouveaux emprunts	+ 21 740 141	+ 7 595 409
Remboursements d'emprunts	- 4 725 722	- 3 295 967
Avances reçues des tiers	- 443 487	- 573 307
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement : C	38 925 758	26 807 873
Variation de trésorerie = A+B+C	- 4 331 647	- 10 343 726
Trésorerie à l'ouverture = D	25 870 463	36 214 1989
Trésorerie à la clôture = A+B+C+D	21 538 816	25 870 463

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

Les principaux risques auxquels la Foncière pourrait être confrontée sont les suivants :

- Perte de loyers suite au non-paiement des loyers et à de la vacance : ce risque est limité par l'organisation mise en place par la Foncière mais aussi par la part importante de ces loyers versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.
- Risques liés aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation : face à ces différents risques, la Foncière s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.
- Risques liés à la maintenance des biens immobiliers : face à ces risques, la Foncière fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. Elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration pour limiter les risques dans le cadre notamment d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires.

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.

Le risque lié à la fluctuation des taux d'intérêt est faible car l'essentiel des prêts sont à des taux réduits assis sur la base du taux du livret A.

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 267K€ et le résultat net dégagé est de +21K€ contre +53K€ en 2018.

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 2018 et 2019 de 1 582K€, principalement sous l'effet :

- de l'augmentation des loyers et des charges quittancées (+1 536k€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (4 434 logements fin 2019 contre 4042 fin 2018) et d'une augmentation des loyers corrélées à l'IRL (1.25%),
- des reprises de subventions d'investissement (+245k€) en lien avec les dotations complémentaires sur les nouveaux logements mis en service. Cette quote-part représente 47% des dotations aux amortissements des immobilisations,
- d'une baisse des honoraires de montage sur les projets immobiliers (-333k€). Elle s'explique par une typologie de projets différente (cf. calcul des honoraires de montage dans l'annexe) et la prise en compte de taux d'avancement plus défavorable qu'en 2018, le nombre d'opérations ayant lui progressé.

• Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation progressent entre 2018 et 2019 de 2 302K€.

La principale hausse provient des **achats et charges externes** qui progressent de 940K€ principalement sous l'effet :

- de la hausse des charges liées à l'activité locative, en lien avec la progression des loyers : charges locatives et de copropriété (+295k€) ; entretiens et réparations (+225k€) ; honoraires de frais de gestion des AIVS (+79k€) et frais notariaux (+36k€),
- de l'augmentation des honoraires refacturées par les associations ayant signé une convention de mise à disposition de personnel pour gérer les projets de la Foncière (+64k€),
- de la progression des couts d'assurance suite à la mise en place de nouveaux contrats (71k€).

Les **impôts et taxes** augmentent de +263K€ ; cette hausse se retrouve dans les taxes foncières et sont liées à l'augmentation du parc de logements gérés.

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 280K€.

	2019	2018
Effectif moyen	28	27
Effectif moyen retraité	33	31
Masse salariale (K€)	1 726	1 670
Masse salariale retraitée (K€)	2 280	2 167

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 bénévoles qui assurent 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 diminue de -720K€ pour atteindre 812K€.

• Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier s'améliore de +187K€ principalement sous l'effet de la reprise de provision sur les actifs financiers constituée en 2018.

Le résultat exceptionnel s'améliore de +151k€ principalement sous l'effet de la reprise d'une provision constituée sur un litige immobilier qui s'est soldé sur 2019.

• Résultat net

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort à +22K€.

• EBE et Capacité d'autofinancement

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

En K€	2019	2018	2017
EBE	5 352	5 449	5 212
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	4 878	4 934	4 879

L'EBE et la capacité d'autofinancement restent stables.

• Affectation du résultat

Il a été proposé d'affecter le résultat de 22 682€ de la façon suivante :

- 5% au compte "Réserve légale" soit la somme de : 1 134€
- le solde au compte "Réserve ordinaire" soit : 21 548€

• Dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, et en application du statut d'Esus, aucune distribution de dividende n'est effectuée par la Foncière.

• 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 43,9M€

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière (comparaison 2018 : + 41,5M€).

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 +45,2M€. Cette variation est expliquée dans le paragraphe sur l'activité de la Foncière.

La variation des immobilisations financières s'explique par les fusions (cf. faits significatifs).

• Evolution de l'actif circulant qui baisse de -4,9M€

La trésorerie baisse de -4,4M€ pour atteindre 21,6M€. Cette diminution est principalement imputable au financement des immobilisations qui nécessitent de plus en plus de préfinancement de la part de la Foncière. 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.

À noter que 7,4M€ sont placés sur des produits à court terme sans risques, et que le montant de l'augmentation de capital du deuxième semestre est en disponibilités à cette date.

• Fonds propres

La situation financière de la Foncière 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, 53% du total de bilan et si l'on y ajoute les subventions d'équipement, ce pourcentage monte à 77%.

Le fonds de roulement net global s'élève à 50,2M€. 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 85M€ à 99M€. 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 21% du total du bilan, le ratio dettes sur fonds propres s'élève à 29%.

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).

• Structure du passif et de la trésorerie

En million d'€	2019	2018	2017	2016
Total du bilan	464,6	425,6	393,3	360,2
Subventions d'équipement	111,1	108,3	104,1	100,7
Total des capitaux propres	359,4	330,7	304,2	276,1
(en % du bilan)	77%	78%	77%	77%
Emprunts des dettes financières	99,5	85,6	80,6	77,9
(en % du bilan)	21%	20%	20%	22%
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	50,2	51,6	61,7	67,5
Trésorerie nette	21,6	26,0	36,3	41,5

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

• Certification des comptes

Les comptes de l'exercice 2019 présentés sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes de la Foncière, le cabinet Ernst & Young.

FAITS SIGNIFICATIFS

Fusion absorption de la SCA HH Développement et des SCI Burais-Béthanie, Valmy-Tissot et Les Calles

Dans un processus de restructuration interne du groupe Habitat et Humanisme visant à simplifier et rationaliser l'organigramme juridique du groupe par réduction du nombre de sociétés existantes avec pour objectif une simplification de la gestion des sociétés du mouvement, la société Foncière Habitat et Humanisme a absorbé la SCA HH Développement et les SCI Burais-Béthanie, Valmy-Tissot et Les Calles. L'ensemble de ces fusions n'ont pas d'impact significatif dans les comptes de la Foncière.

Forte activité sur 2019

Dans le tableau de variation des immobilisations, la valeur nette des immobilisations corporelles et incorporelles progresse de 45,1M€, traduisant la forte activité de l'année.

403 nouveaux logements ont été mis en service par la Foncière en 2019. 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...).

Augmentation de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 25,9M€ sous l'effet :

- Des 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 20,6M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0,8M€,
- Des fusions absorptions pour une valeur totale de 4,4M€.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions des articles R.123-195 et R.123-198 du Code de Commerce, du plan comptable général (PCG) et de l'application du règlement de l'ANC n°2014-03 mis à jour par le règlement 2016-07 du 4 novembre 2016.

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.

Filiales et Participations

SCI Cour de Voraces

La société Foncière Habitat et Humanisme détient 100% de cette SCI. Au 31 décembre 2019, 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.

Les titres de participations reçus suite à la fusion absorption de HHD (SCI Foncière Chênelet, HH Investissement Belgium et HHDI) ont été cédés à la Fédération sur la base des valeurs comptables dans les comptes de la Foncière issues de la fusion d'HHD.

Méthodes d'évaluation

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 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)
Étanchéité	Linéaire 15 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 15 ans,
Électricité	Linéaire 25 ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 25 ans,
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 écoulee 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.

À ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2019, pour un montant global de 2,1M€. La dotation afférente de l'exercice s'élève à 144k€.

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

Le capital social et les primes d'émission, de fusion et d'apport varient en fonction des augmentations de capital, des apports effectués par la Fédération à la Foncière et des fusions absorption.

Les autres réserves varient en fonction du résultat.

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 2019, 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 : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 1 %
- Taux d'actualisation : 2 %
- Taux de turn over : faible

L'engagement est comptabilisé pour 70k€ au 31 décembre 2019 contre 41k€ en 2018.

Provision pour gros entretien

La Foncière 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 rénovations 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.

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 bénéficiaires. 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. Ce dispositif a été supprimé en 2019.

NOTES EXPLICATIVES SUR LE BILAN

Immobilisations incorporelles

Valeur brute	31/12/2018	Acquisitions	Cessions mises au rebut	31/12/2019
Concessions, brevets et droits similaires	136 370	16 958	-124 699	28 629
Baux commerciaux	4 042 386	-	-1	4 042 385
Total valeur brute	4 178 756	16 958	124 700	4 071 014

Amortissement	31/12/2018	Dotations	Reprises	31/12/2019
Concessions, brevets et droits similaires	131 195	2 334	-129 788	3 741
Baux commerciaux	868 143	103 973	-	972 116
Total amortissements	999 338	106 307	- 129 788	975 858

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2019.

Immobilisations corporelles

Valeur brute	31/12/2018	Acquisitions	Fusions	Transferts Virts poste à poste	Cessions/mises au rebut/sorties	31/12/2019
Terrains	68 425 155	12 346 264	590 999	-	-79 781	81 282 637
Constructions	292 157 071	42 627 636	1 769 024	-	-1 463 960	335 089 770
Autres immo. corporelles	404 021	178 020	-	-	-	582 041
Immobilisations en cours	68 226 136	50 152 769	-	-51 705 644	-	66 673 260
Total valeur brute	429 212 383	105 304 688	2 360 023	-51 705 644	-1 543 742	483 627 709

L'augmentation de 54,4M€ entre 2018 et 2019 s'explique principalement par :

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +53,6M€,
- L'impact des fusions absorptions des SCI Burais Béthanie et Valmy Tissot pour un montant de +2,3M€,
- Des cessions pour un montant de -0,4M€ et des sorties (fins de bail) pour un montant de -1,1M€.

Amortissement	31/12/2018	Dotations	Fusions	Transferts Virts poste à poste	Cessions/mises au rebut/sorties	31/12/2019
Terrains	959			-959		
Constructions	69 689 929	9 200 876	124 788	744 753	894 929	78 865 418
Autres immo. corporelles	265 963	29 315		-87 838		207 440
Total amortissement	69 656 851	9 230 191	124 788	655 957	894 929	79 072 858

Les 894k€ correspondent aux sorties sur fin de bail.

Immobilisations financières

La variation s'explique par les opérations de fusion de la société HHD et des SCI Burais-Béthanie et Valmy-Tissot qui sont intervenues sur l'année 2019. Fin 2019, la SCI Cour des Voraces représente la principale immobilisation financière (2,5M€).

Dénomination	Capitaux propres	QP détenue	Valeur nette des titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires	Résultat net
SCI Cour des Voraces	-525 112	100%	1 035 528	1 620 701	267 142	20 907
Coopérative Garrigues	3 018 347	non significatif	1 925		18 681	-42 907
Fonds associatif Régie Nouvelle HH		non significatif				

Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2018	Nouvelles notifications	Subventions reçues	Régularisations	31/12/2019
Montant	28 710 098	8 250 563	-9 213 960	- 946 596	26 800 105

Les régularisations correspondent à des annulations de subventions par les collectivités. Elles ont un impact non significatif dans le compte de résultat de la Foncière.

État des créances

Créances	Montant brut	Échéance à - d'un an	Échéance à + d'un an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	1 473 359		1 473 359
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
Total	1 496 598		1 496 598
De l'actif circulant			
Avances et acomptes sur commandes	174 000	174 000	
Créances clients	4 064 677	4 064 677	
Subventions à recevoir	26 800 105	8 250 563	18 549 542
Etat Impôts et Taxes	193 830	193 830	
TVA	1 711 067	1 711 067	
Groupe et associés	468 339	468 339	
Débiteurs divers	2 602 453	2 363 313	239 140
Total	36 014 472	17 225 789	18 788 683

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	31/12/2018	31/12/2019
Valeurs mobilières de placement (montant net)	1 411 436	1 278 689
Comptes courants	16 748 435	13 732 755
Comptes à terme et livrets	7 797 364	6 566 440
Disponibilités	24 545 798	20 299 194
Total	24 957 234	21 577 883

L'importance des disponibilités s'explique principalement par l'augmentation de capital de fin d'année (10 634k€ débloquée par la banque début 2020).

Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2019 est la suivante :

Nombre de titres	31/12/2018	Aug. de capital	Apports, fusion, rachats	31/12/2019
Personnes physiques	861 065	99 707	22 491	983 263
Mouvement Habitat et Humanisme	152 978	3 460	-44 465	111 973
Fonds Gest. d'Épargne salariale	490 820	27 980	62 469	581 269
Autres personnes morales	77 896	8 708	-4 212	82 392
Total	1 582 759	139 855	36 283	1 758 897
			Montant du capital (VN92€)	161 818 524

En 2019, la fusion avec la société HHD dans laquelle figuraient des minoritaires explique les changements dans la composition du capital.

Subventions d'investissements encaissées

Subventions d'investissements encaissées	31/12/2018	Nouvelles notifications	Régularisations	31/12/2019
Montant brut	144 021 295	8 250 653	-1 264 321	151 007 627
Amortissement	-35 677 961	-4 415 479	217 792	-39 875 648
Montant net	108 343 335	3 835 174	-1 046 529	111 131 980

Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2018	Augmentations dotations	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		31/12/2019
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour litiges	1 138 972	-	121 466	500 339	517 167
Provisions pour pensions et obligations	40 841	29 398	-	-	70 239
Total	1 179 813	29 398	121 466	500 339	587 406

La reprise de provision s'explique par le dénouement d'un litige sur des travaux à réaliser dans le cadre d'une fin de bail à réhabilitation.

Emprunts

Dettes financières	31/12/2018	31/12/2019
Autres emprunts obligataires	3 517 500	-
Emprunts libres	2 863 324	7 015 496
Emprunts PSP	2 761 221	4 892 715
Autres emprunts	61 544 519	74 198 530
Intérêts courus non échus	302 427	338 172
Comptes courants	127 474	-
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	67 598 965	86 444 913
Dépôts de garantie	659 770	690 279
Emprunts 1%	12 632 152	11 869 674
Emprunts CAF Carsat	377 962	440 702
Compte courant mouvement	850 441	31 589
Emprunts et dettes financières divers	14 520 325	13 032 244
Total	85 636 790	99 477 157

L'emprunt obligataire d'un montant de 3,5M€, souscrit auprès d'Habitat Humanisme Développement, remboursable au plus tard in fine en 2030 a été annulé dans le cadre de la fusion absorption. Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 4,7M€ et les nouveaux emprunts à 22,2M€ (dont 0,5M€ provenant des fusions).

Dettes

	31/12/2018	31/12/2019
Fournisseurs et comptes rattachés	7 242 418	3 940 127
Dettes relatives au personnel	304 347	309 824
Etat et autres collectivités	563 791	229 105
Autres dettes	18 214	555 158
Total	8 128 770	5 034 214

Ces dettes sont toutes à échéance moins d'un an.

NOTES EXPLICATIVES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

Transferts de charges d'exploitation

Transferts de charges d'exploitation	31/12/2018	31/12/2019
Remboursements d'assurance	277 907	260 983
Remboursements divers	16 729	588
Total	294 636	261 571

Résultat financier

Les principales variations du résultat financier concerne l'augmentation des interets d'emprunts et la reprise de la provision constituée en 2018.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel concerne principalement les sorties d'immobilisations pour -230k€.

Capacité d'autofinancement

RUBRIQUES	31/12/2019	31/12/2018	Variation
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	5 351 987	5 449 342	(97 355)
+ Transfert de charges d'exploitation	261 571	294 636	(33 065)
+ Autres produits d'exploitation	86 419	15 303	71 116
- Autres produits d'exploitation	195 018	219 205	(24 187)
+ Quote-part de résultat sur opérations en commun			
+ Produits financiers	372 194	241 107	131 087
- Charges financières	829 100	714 135	114 965
+ Produits exceptionnels	77 467		77 467
- Charges exceptionnelles	215 052		215 052
- Participation des salariés			
- Impôts sur les bénéfices	31 878	132 906	(101 028)
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	4 878 589	4 934 141	(55 552)

La capacité d'autofinancement de la Foncière reste stable.

Autres informations

1 - 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 49,9k€ hors taxe. Parmi cette somme, 20k€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

2 - Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif.

Comme cela est mentionné dans les règles sur les amortissements et provisions, une dépréciation est réalisée sur les écarts significatifs entre la valeur nette comptable retraitée des subventions à intégrer au résultat et des immobilisations évaluées dans le cadre de cette expertise. Au 31 décembre 2019, le montant de la provision s'élève à 2 139k€.

3 - 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.

4 - Effectifs

Catégorie de salariés	2019	2018
Cadres	13	13
Employés	15	14
TOTAL	28	27

Au niveau de l’ensemble des services de Caluire, il existe une convention en sein des entités permettant la refacturation des charges de personnel entre les différentes entités selon des règles définies soit en fonction du temps passé soit au prorata des effectifs.

5 - Engagements

Les engagements donnés s’élèvent à 2 929k€ : il s’agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s’élèvent à 71 168k€ : 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%.

Habitat et Humanisme

bâtitteur de liens

Depuis 35 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 création 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 création 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 :

- 56 associations couvrant 80 départements,
- 1 association en Belgique et 1 association au Luxembourg,
- 2 sociétés foncières solidaires,
- 8 Agences Immobilières à Vocation Sociale,
- l'association La Pierre Angulaire, réseau d'accueil et de soins pour personnes âgées,
- Acteurs d'Humanité, accueil et intégration de réfugiés et migrants
- l'association Accession solidaire, accompagnement à 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 **4 800** bénévoles et **1 700** 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



Retrouvez-nous sur :

