

PROSPECTUS

Prospectus de croissance de l'union mis à la disposition du public à l'occasion de :

- **l'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 9 185 176 €, dont une prime d'émission de 3 475 472 €, par émission de 62 062 actions nouvelles, au prix unitaire de 148 € par action, à raison de 1 action nouvelle pour 30 actions anciennes avec la mise en place d'une faculté d'extension : en fonction de l'importance de la demande, la société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 185 176 € pouvant être porté à 10 562 908 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription à titre libre (demandes de souscriptions faites en dehors de la période de souscription à titre irréductible). Ainsi, le nombre initial de 62 062 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 309 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 71 371 ;**
- **l'émission suivie de la cession à des tiers qui en feront la demande de 67 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 €, soit un produit brut de cession de 670 €. Ces BSA, détenus par la Fédération Habitat et Humanisme en vertu d'une émission réservée au prix unitaire de 0,01 € décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 9 juin 2020, donnent chacun droit à la souscription d'une action au prix de 148 €, dont une prime d'émission de 56 € pendant la période du 11 janvier au 28 mai 2021. La levée de fonds issue de la cession, puis de l'exercice de ces 67 000 BSA, représente un produit brut de 9 916 000 €, dont une prime d'émission de 3 752 000 €.**

L'émission de 62 062 actions nouvelles et l'exercice des 67 000 BSA cédés représentent un produit brut total de 19 101 176 €, dont une prime d'émission de 7 227 472 €.

Périodes de souscription :

- **Du 12 octobre au 18 décembre 2020 inclus pour les actions,**
- **Du 11 janvier au 28 mai 2021 inclus pour les BSA.**



Ce prospectus a été approuvé par l'AMF, en sa qualité d'autorité compétente au titre du règlement (UE) n°2017/1129. L'AMF approuve ce prospectus après avoir vérifié que les informations qu'il contient sont complètes, cohérentes et compréhensibles au sens du règlement (UE) 2017/1129.

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur l'émetteur et sur la qualité des titres financiers faisant l'objet du prospectus. Les investisseurs sont invités à procéder à leur propre évaluation quant à l'opportunité d'investir dans les titres financiers concernés.

Le prospectus a été approuvé le 7 octobre 2020 et est valide jusqu'à 18 décembre 2020 pour l'émission des actions nouvelles et jusqu'au 28 mai 2021 pour l'émission des BSA, et devra pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 20-498

Il est composé :

- du résumé du prospectus, conforme à l'annexe 23 du règlement délégué (UE) 2019/979 de la Commission,
- du document d'enregistrement du prospectus de croissance de l'Union de Foncière Habitat et Humanisme (Partie I), conforme à l'annexe 24 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission,
- de la note relative aux valeurs mobilières à émettre (Partie II), conforme aux annexes 18, 26 et 27 du règlement délégué (UE) 2019/980 de la Commission.

Le présent prospectus est disponible sans frais auprès du site de l'entreprise www.habitat-humanisme.org et du site de l'AMF www.amf-france.fr.

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE	5
RESUME SPECIFIQUE DU PROSPECTUS (ANNEXE 23 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	6
Section 1 : Introduction	6
Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur	6
Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières	9
Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières	11
I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 24 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	12
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	12
1.1 Responsable du prospectus	12
1.2 Attestation du responsable du prospectus	12
1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert	12
1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert	12
1.5 Attestation AMF	13
2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE	13
2.1 Informations concernant l'émetteur	13
2.2 Aperçu des activités	14
2.3 Structure organisationnelle	19
2.4 Investissements	21
2.5 Examen de la situation financière et du résultat	23
2.6 Informations sur les tendances	30
2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice	30
3. FACTEURS DE RISQUE	30
3.1 Classement des principaux facteurs de risque	31
3.2 Risques inhérents à l'activité	32
3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal	34
3.4 Risques financiers	38
3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité	40
3.6 Risques juridiques	42

4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE.....	43
4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale.....	43
4.2 Rémunération et avantages.....	48
4.3 Participations et stock-options.....	49
5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR	49
5.1 Informations financières historiques	49
5.2 Informations financières intermédiaires et autres.....	64
5.3 Audit des informations financières annuelles.....	64
5.4 Indicateurs-clés de performance (ICP).....	64
5.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur.....	65
5.6 Politique en matière de dividendes.....	65
5.7 Informations financières pro forma	65
6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES.....	65
6.1 Principaux actionnaires	65
6.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage	67
6.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	67
6.4 Transactions avec des parties liées	67
6.5 Capital social	68
6.6 Acte constitutif et statuts	69
6.7 Contrats importants	70
7. DOCUMENTS DISPONIBLES	70
II– NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION.....	71
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	71
1.1 Responsable du prospectus.....	71
1.2 Attestation du responsable du prospectus	71
1.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert.....	71
1.4 Attestation de l'expert	71
1.5 Attestation AMF.....	71
1.6 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission.....	71
1.7 Raisons de l'offre et utilisation du produit.....	71
1.8 Informations supplémentaires	72
2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement	73
2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net.....	73
3. FACTEURS DE RISQUES.....	73
4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES.....	77
4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes	77

4.2	Droit applicable et tribunaux compétents.....	78
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre	78
4.4	Devise d'émission	79
4.5	Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles.....	79
4.6	Autorisations	81
4.7	Dates prévues des émissions	85
4.8	Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières	85
4.9	Régime fiscal des actions émises	86
4.10	Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur	95
4.11	Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières.....	95
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil	95
5.	MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION	95
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription	95
5.2	Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières	101
5.3	Notification aux souscripteurs.....	102
5.4	Etablissement des prix.....	102
5.5	Placement et prise ferme	104
5.6	Admission à la négociation et modalité de négociation	105
5.7	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	105
5.8	Dilution.....	105

ANNEXES AU PROSPECTUS

Annexe A :	Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
Annexe B :	Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
Annexe C :	Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2019
Annexe D :	Rapport de la société Mission d'Expertise qui actualise, au 31 décembre 2019, l'expertise exhaustive du patrimoine immobilier de la Foncière d'Habitat et Humanisme qui avait été réalisé au 31 décembre 2013
Annexe E :	Synthèse du rapport de la société Mission d'Expertise relatif à l'expertise exhaustive du patrimoine immobilier de la Foncière d'Habitat et Humanisme réalisé au 31 décembre 2013
Annexe F :	Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

PRÉAMBULE

Dans le résumé du Prospectus (le "**Résumé**") et le Prospectus, les termes précédés d'une majuscule décrits ci-dessous ont la signification suivante :

Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers
CGI	désigne le Code Général des Impôts
CMF	désigne le Code Monétaire et Financier
Emetteur	désigne Foncière Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 62 062 Actions et de 67 000 BSA, objets du Prospectus
Investisseur(s)	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine
Offre	désigne l'offre au public de 62 062 actions d'une valeur nominale de 92 euros émises avec prime d'émission de 56 euros de Foncière Habitat et Humanisme présentée dans le cadre du Prospectus
Prospectus	désigne le présent prospectus de l'Offre
Résumé	désigne le présent résumé du Prospectus
RG AMF	désigne le règlement général de l'AMF
Société	désigne la société Foncière Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 62 062 Actions et 67 000 BSA objet du Prospectus
Statuts	désigne les statuts de la société

En application de l'article 19 du Règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 17 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent prospectus :

- les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018 et le rapport d'audit correspondant figurant, respectivement, aux paragraphes 20.1 et 20.4.1 du prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°19-373 en date du 18 juillet 2019 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org) ;

RESUME SPECIFIQUE DU PROSPECTUS (ANNEXE 23 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)

Section 1 : Introduction

Sous-section 1.1 : Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières (codes ISIN) :

Nom : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société.

Sous-section 1.2 : Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (IEJ) :

Foncière d'Habitat et Humanisme ("**FHH**", la "**Société**" ou l'"**Emetteur**" ou "**La Foncière**"), société en commandite par actions constituée en vertu des lois françaises, ayant son siège social au 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon. Associé commandité : SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme ; gérant de la Foncière représentée par ses 2 gérants (Patrice RAULIN et Philippe FORGUES) ; agréée Entreprise solidaire d'utilité sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). Commanditaires : conseil de surveillance, 11 membres (y compris son Président, Pierre JAMET), dont 3 sont indépendants.

Sous-section 1.3 : Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le prospectus et qui a approuvé le document d'enregistrement universel :

Autorité des marchés financiers (l'"**AMF**"), 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02, tél. 01 53 45 60 00.

Sous-section 1.4 : Date d'approbation du prospectus : 7 octobre 2020.

Sous-section 1.5 : Avertissements

Le présent résumé (le "**Résumé**") doit être lu comme une introduction au prospectus (le "**Prospectus**"). Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le Résumé que pour autant que le contenu du Résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations-clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur

Sous-section 2.1 : Qui est l'émetteur des valeurs mobilières ?

(a) Siège social, forme juridique, IEJ (LEI), droit régissant les activités et pays d'origine :

Siège social : 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; Forme juridique : société en commandite par actions ; IEJ (LEI) 339 804 858 RCS Lyon ; Droit régissant les activités : droit français ; Pays d'origine : France.

(b) Principales activités : La Foncière permet d'acquérir, de rénover et de réhabiliter les logements qu'elle met à disposition des associations du Mouvement Habitat et Humanisme pour permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion.

L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines d'opérations : (i) la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI¹ soit ANAH-PST² ou à la marge de conventions PLUS³ ou PLS⁴), et (ii) la gestion du patrimoine immobilier pour l'essentiel sur des biens lui appartenant en propre et, plus marginalement, sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Les acquisitions foncières concernent également des appartements achetés en VEFA, parfois à des conditions financières préférentielles en fonction de la politique de soutien aux bailleurs sociaux de la commune.

Au 31 décembre 2019, FHH est propriétaire de 4 434 logements individuels et collectifs pour une valeur totale immobilisée nette de 405,5 M€ (immobilisations incorporelles et corporelles). Au 30 septembre 2020, FHH dispose de 275 logements supplémentaires.

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

² ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

(c) Principaux actionnaires de l'Emetteur, contrôle et détention :

Au 30 juin 2020 (après réalisation de l'ensemble des opérations de fusion, d'apport et d'augmentation de capital réservée à la Fédération), la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	30/06/2020	
	Nb d'actions	%
HH Développement	0	0,0%
Fédération HH	65 870	3,6%
Associations HH	103 980	5,6%
Congrégations	29 512	1,4%
Fonds gest. épargne salariale	588 026	31,4%
Autres personnes morales	57 979	3,1%
Personnes Morales	845 367	45,1%
Personnes physiques	1 016 499	54,9%
Total Actionnaires	1 861 866	100,0%
S/T Mvt HH et Congrégations	199 362	10,6%
S/T Fonds et Autres	646 005	34,5%

Droits de vote différents : en raison de son statut juridique de société en commandite par actions, la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires, dont les droits sont différents. Il est à noter en particulier que les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne peuvent être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité. Contrôle : il n'existe aucun contrôle de la société par un commanditaire, mais il existe, en revanche, un contrôle par l'associé commandité qui nomme seul le gérant.

(d) Identité des principaux dirigeants :

Fondateur et Président du Mouvement Habitat et Humanisme : Bernard DEVERT ; Gérant de la Foncière Patrice RAULIN et Philippe FORGUES ; Président du conseil de surveillance : Pierre JAMET

Sous-section 2.2 : Quelles sont les informations financières clés concernant l'Emetteur ?

Compte de résultat pour les entités non financières (titres de capital)

en k€	2019	2018
Total des produits d'exploitation	23 371	21 788
Résultat d'exploitation	812	1 532
Résultat net	23	304
Croissance des recettes d'une année sur l'autre	7%	12%
Marge bénéficiaire d'exploitation	3%	7,0%
Marge bénéficiaire nette	0%	1,4%
Nombre d'actions (unités)	1 758 897	1 582 759
Résultat par action	0,000	0,192

- Les informations financières clés sont extraites des comptes sociaux de FHH établis suivant les règles et principes comptables français. Les rapports d'audit des commissaires aux comptes pour les périodes concernées (2019 et 2018) sont sans réserve ni observation.
- FHH ne produit pas d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière (capitaux propres/endettement) n'est à noter sur la période entre le 1^{er} janvier 2020 et la date du prospectus.
- Enfin, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations de la Foncière au cours des 12 prochains mois à compter de la date du visa.

Bilan pour les entités non financières (titres de capital)

en k€	2019	2018
Total de l'actif	464 584	425 616
Total des capitaux propres	359 386	330 670
Dette financière nette (dette à long terme + dette à court terme - trésorerie)	77 899	59 680

État des flux de trésorerie pour les entités non financières (titres de capital)

en k€	2019	2018
Flux de trésorerie venant de l'exploitation	5 299	5 013
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-48 556	-42 165
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	38 926	26 808
Variation de trésorerie	-4 332	-10 344

Sous-section 2.3 : Quels sont les risques spécifiques à l'Emetteur ?

(a) Risques liés à l'activité de l'Emetteur

Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation : L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. De même, la construction, la restructuration d'un bien ou la conduite de travaux de rénovation nécessitent l'obtention d'autorisations administratives, le respect des réglementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Foncière à des recours des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers : Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants.

Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation : Le nom de la Foncière Habitat et Humanisme et sa réputation sont des atouts importants qui procurent un capital de confiance auprès des investisseurs et des différents acteurs du Mouvement (employés, bénévoles, sympathisants...). La survenance d'incidents, tels que les incidents de sécurité majeurs, les comportements illégaux ou les actes de corruption, les abus de confiance ou d'intégrité, l'implication dans un projet controversé ou une crise sur les réseaux sociaux peuvent ainsi ternir le nom et la réputation de la Foncière.

(b) Risques liés à l'environnement réglementaire et fiscal

Risque fiscal : La loi de finances pour 2020 a institué un nouveau dispositif de réduction d'impôt au taux de 25% (réduit à 18% à compter de 2021) à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI (IR-PME-SIEG) et précisé par le décret n° 2020-1186 propre aux sociétés ESUS ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général ("Convention SIEG"). La Société peut prétendre à l'application de ce régime depuis la conclusion, en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020, d'une convention de SIEG avec le Ministère chargé du Logement visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leurs ressources. Ces régimes pourraient être remis en cause si la société ne respecte pas le cadre de ce nouveau dispositif. De même cet avantage fiscal est subordonné à la conservation, par le souscripteur, des actions souscrites pendant 5 ans, en cas de cession d'actions, ou pendant 7 ans, en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la société). Les actions souscrites donnant lieu à l'avantage fiscal ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation

Risque réglementaire : L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social (perte ou diminution des subventions d'investissement et des aides apportées aux associations ; modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels ; modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la CDC).

Risque de perte du statut SIEG et/ou de l'agrément ESUS : Le statut SIEG et l'agrément ESUS permettent à la Foncière Habitat Humanisme de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'elle permet d'octroyer. La disparition de ces statuts pénaliserait le développement futur de la Foncière, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine et à la gestion du patrimoine existant. Néanmoins, pour les limiter, la Foncière a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

(c) Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers : Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacances fortes, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et de remboursement d'emprunt. La crise sanitaire du Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les loyers, la grande majorité des loyers étant couverts par des versement d'APL.

Risque d'accès au crédit : La Foncière finance en grande partie ses investissements (42% sur les logements réceptionnés en 2019) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels, en lien avec le conventionnement des loyers qu'elle va octroyer. Si elle ne les obtenait pas, la Foncière devrait financer l'ensemble des investissements par des fonds propres ou en ayant recours à des établissements bancaires où les taux sont plus élevés et les durées plus courtes. Dans ces conditions, plusieurs projets n'auraient pas pu être réalisés.

(d) Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité

Risque lié aux sinistres, catastrophes naturelles, pandémie se caractérisant par une éventuelle incapacité à mettre en œuvre des stratégies efficaces qui visent à minimiser, prévenir et atténuer les incidents relatifs à la sécurité des personnes, un éventuel niveau d'assurance inadéquat au regard des risques assurables, une incapacité à mettre en œuvre des processus susceptibles d'atténuer et de gérer l'impact de toute catastrophe naturelle (tremblement de terre, inondation et risque non assuré), des blessures ou pertes de vies humaines dues au non-respect des règles de santé et de sécurité.

(e) Risques juridiques :

Les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires sur la politique de la Société

Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières

Sous-section 3.1 : Quelles sont les principales caractéristiques des valeurs mobilières ?

Les droits rattachés aux nouvelles actions seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière, à savoir (i) un mécanisme de cession des actions spécifique à FHH, prévoyant une clause d'agrément préalable par la gérance de la Foncière (voir également sous-section 3.4 du résumé sur le risque d'illiquidité des titres), (ii) un droit aux éventuels dividendes d'exercices ultérieurs considération faite que la Société n'a jamais distribué de dividendes et qu'elle ne pourra pas modifier sa politique, sur ce point, tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG, (iii) un droit de vote proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, étant précisé que la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires dont les droits sont différents, comme spécifié en sous-section 2.1 du résumé, (iv) un droit préférentiel de souscription et (v) un droit de participation aux bénéfices. En cas de liquidation, en vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu uniquement à une autre entreprise de l'Economie Sociale et Solidaire. L'opération de levée de fonds est réalisée en deux phases successives : augmentation de capital puis émission/ cession/exercice de BSA.

A. Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

(a) Nature et catégorie des valeurs mobilières, code ISIN, mnémonique :

Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société.

(b) Devise, dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises :

Devise : Euro. Prix de souscription de 148 € par action : valeur nominale de 92 € et prime d'émission de 56 €. Nombre de valeurs mobilières émises : 62 062 actions nouvelles, soit 3,45% du capital au 30 juin 2020, ainsi qu'un nombre maximum de 71 371 actions nouvelles en cas d'utilisation intégrale de la faculté d'extension de l'offre dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit 3,98% du capital social au 30 juin 2020.

(c) Droits attachés aux valeurs mobilières : Les actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

B. Emission, cession et exercice de BSA

(a) Emission des BSA :

Nombre de BSA émis : 67 000 BSA au maximum qui seraient souscrits par la Fédération. Période de souscription : du 12 octobre au 16 novembre 2020 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société. Devise : Euro. Prix unitaire : 0,01 €. Prix d'exercice : 148 € (1 BSA pour 1 action FHH) et délivré sous la forme nominative à la Fédération Habitat et Humanisme.

(b) Cession des BSA :

Période et prix de cession : à partir du 11 janvier jusqu'au 28 mai 2021, au même prix. Destinataires : actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière. BSA non exercés après le 28 mai 2021 deviendront caducs. Tiers habilités pour l'exercice des BSA : les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux, les associations, les congrégations religieuses, les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques, les Fonds Solidaires et les Fonds ISR, les SCPI, les compagnies d'assurance et mutuelles, les sociétés d'investissement.

(c) Droits attachés aux BSA :

Parité d'exercice des BSA à émettre : les BSA à émettre pourront être exercés par leurs détenteurs qui les auront acquis préalablement à la Fédération, à raison d'un BSA pour une action nouvelle durant la période du 11 janvier au 28 mai 2021. Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'exercice des BSA.

C. Commun aux actions ordinaires nouvelles et BSA

- (a) Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité :** Sans objet.
- (b) Eventuelles restrictions au libre transfert des valeurs mobilières :** Le mécanisme de cession des actions FHH comprend une clause statutaire d'agrément préalable par la gérance de la Foncière cf. sous-sections 3.1 et 3.4.
- (c) Politique de dividende ou de distribution :** Sans objet. La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire.

Sous-section 3.2 : Où les valeurs mobilières seront-elles négociées ?

A la date du présent document, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. La souscription à des actions nouvelles (hors souscription à titre irréductible par les actionnaires actuels), ainsi que l'acquisition de BSA pour exercice immédiat, nécessitent l'agrément préalable du nouvel actionnaire par la gérance de la Foncière. Les transactions de gré à gré, qui peuvent être réalisées et qui ne concernent que les actions, sont opérées sur la base du prix de revente fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation.

Sous-section 3.3 : Les valeurs mobilières font-elles l'objet d'une garantie ? Sans objet.

Sous-section 3.4 : Quels sont les principaux risques spécifiques aux valeurs mobilières ?

- (a) Risque lié à l'illiquidité des titres émis :** Les actions émises par la société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps au vu de la dernière évaluation annuelle. La détermination du prix par la gérance est soumise à un mécanisme de plafonnement du prix des titres posé par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve, avec le risque pour le souscripteur de ne pas pouvoir revendre ses actions. Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres, soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 31 mai 2020, 505 739 actions entrent dans ce cadre.
- (b) Risque lié à la fluctuation de la valeur de l'action :** Les actions de la Foncière ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions FHH, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de revente pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, dans la limite légale susmentionnée (mécanisme de plafonnement du prix des titres posé par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI). Sans préjuger des fluctuations à venir, l'évolution de la valeur de l'action au cours des 15 dernières années montre une constante stabilité.
- (c) Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre :** Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée. Il convient de noter, toutefois, qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations ont été réalisées à 100%.
- (d) Risque lié à l'investissement en capital :** Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.
- (e) Dilution :** Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués.

Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières

Sous-section 4.1 : À quelles conditions et selon quel calendrier puis-je investir dans cette valeur mobilière ?

(a) Conditions de l'offre :

Augmentation de capital avec maintien du DPS au numéraire : le prix de souscription des 62 062 actions nouvelles à créer est de 148 € par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission. La souscription ne donne lieu à aucun frais pour le souscripteur. **Emission, cession et exercice des BSA** : l'émission réservée porterait sur 67 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA. L'acquisition des BSA, comme leur exercice, ne donneront lieu à aucun frais pour le souscripteur. Le prix d'émission des actions nouvelles est identique au prix d'exercice des BSA : il correspond à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés. **Pour le placement des titres FHH proposés dans le cadre des deux opérations**, la Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle fait néanmoins appel à la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les deux opérations ne font pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

(b) Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
7/10/2020	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus
9/10/2020	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Communiqué dans le journal <i>La Croix</i>
12/10/2020	Début période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
16/10/2020	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
19/10/2020	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires (phase 2) selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.	
Avant le 16/11/2020		Souscription des 67 000 BSA par la Fédération
A compter du 18/12/2020	Clôture de la période de souscription de la phase 2 – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension et attribution des 15% d'actions complémentaires aux tiers	
Avant le 31/12/2020	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital Certificat de la banque. Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	
Avant le 31/03/2021	Envoi de l'attestation de souscription	
11/01/2021		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
28/05/2021		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
Avant le 30/09/2021	Envoi de l'attestation de souscription	

Sous-section 4.2 : Qui est l'offreur et/ou la personne qui sollicite l'admission à la négociation ?

Les titres proposés à l'offre ne sont pas destinés à faire l'objet d'une cotation.

Sous-section 4.3 : Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

(a) **Raisons de l'offre** : Les fonds collectés lors de l'augmentation de capital **avec maintien du DPS** en numéraire seront entièrement affectés au financement des opérations de construction et d'acquisition-amélioration des logements de la Foncière. Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 35 à 40% en fonds propres, 20 à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés. L'émission et l'exercice des BSA visent à assurer le financement des opérations de construction et d'acquisition-amélioration des logements de la Foncière.

(b) **Montant net du produit** : Pour l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire, dans l'hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l'augmentation de capital, seraient souscrites, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 185 176 €, dont une prime d'émission de 3 475 472 €. Si la faculté d'extension de 15% est mise en place, le produit d'émission peut être porté à 10 562 908 €. Pour l'émission, cession et exercice des BSA, si tous les BSA émis sont exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 916 000 € sur la base d'un prix d'exercice de 148 €. Les frais totaux attendus de l'opération (augmentation de capital et émission, cession et exercice des BSA) s'établissent dans une fourchette de 70 000 à 80 000 €.

I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 24 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE

1.1 Responsable du prospectus

Foncière Gestion FG2H
69 chemin de Vassieux – 69300 Caluire-et-Cuire
395 258 353 RCS Lyon
Gérant commandité de la S.C.A. Foncière d'Habitat et Humanisme
Représentée par l'un de ses gérants M. Philippe FORGUES

1.2 Attestation du responsable du prospectus

Nous attestons, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

Nous avons obtenu du commissaire aux comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle il indique avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes données dans le présent prospectus, ainsi qu'à la lecture d'ensemble du prospectus.

A Caluire, le 7 octobre 2020

Philippe FORGUES

1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert

Mission d'expertise pour estimer le patrimoine immobilier

Cabinet COURTOT-MISSION D'EXPERTISE, 128 rue de la Boétie 75008 Paris.

Expert en évaluation immobilière appliquant les méthodes définies dans la charte de l'expertise en évaluation immobilière.

Le rapport a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Pascal MOREAU en date du 18 mars 2020 (cf. annexe D).

Opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

Cabinet BIGNON LEBRAY, 30, rue de la République – CS 60080 - 69289 Lyon Cedex 02

L'opinion fiscale a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Jérôme GRANOTIER en date du 7 octobre 2020 (cf. annexe F).

1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert

J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à notre connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

J'atteste que les données issues du rapport d'évaluation du Cabinet COURTOT-MISSION D'EXPERTISE et l'opinion fiscale du cabinet BIGNON LEBRAY ont été fidèlement reproduites et qu'aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Philippe FORGUES

1.5 Attestation AMF

Le présent Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui y a apposé le numéro d'approbation n°20-498 en date du 7 octobre 2020 en application des articles L.412-1 et L.621-8 du Code monétaire et financier et de son Règlement général, notamment de ses articles 211-1 à 216-1. L'Autorité des Marchés Financiers est l'autorité compétente pour approuver le Prospectus au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

L'AMF n'approuve le présent Prospectus qu'en tant que respectant les normes en matière d'exhaustivité, de compréhensibilité et de cohérence imposées par le règlement (UE) 2017/1129. Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la Société.

2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

2.1 Informations concernant l'émetteur

a) Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

b) Lieu et numéro d'enregistrement de l'émetteur, identifiant d'entité juridique

La Foncière d'Habitat et Humanisme est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon (France) sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon.

c) Date de constitution et durée de vie de l'émetteur

Constitution : 31 décembre 1986 comme société civile
6 juin 1994 comme société commerciale

Expiration : lors de l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2086.

d) Siège social et forme juridique de l'émetteur

Siège social : 69 chemin de Vassieux à Caluire-et-Cuire (69300)
Tél. : 04.72.27.42.50 – Fax : 04.78.08.94.60

Forme juridique : société créée en France et régie par le droit Français. Société en commandite par actions, régie par les articles L.226-1 à L.227-20 et les articles R.226-1 à R.226-3 du code de commerce.

2.1.1 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

Depuis la fin du dernier exercice, il ne s'est produit aucun autre événement susceptible de modifier la situation financière ou commerciale de la Société.

2.1.2 Financement prévu des activités de l'émetteur

Le financement de chaque opération est déterminé avant l'engagement des investissements et se décompose de la façon suivante : 30 à 35% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le reste en emprunts à taux privilégié.

A noter qu'il n'existe pas de restriction particulière à l'utilisation des capitaux propres. Par contre, chaque emprunt et chaque subvention sont affectés à une opération déterminée et ne peuvent être utilisés librement à d'autres fins.

2.2 Aperçu des activités

2.2.1 Stratégie et objectifs

La stratégie de la Foncière d'Habitat et Humanisme s'inscrit dans une politique nationale du logement en pleine transformation : Plan logement d'abord, loi Energie Climat, habitat inclusif, baisse de la TVA pour certaines opérations de logement social...

L'objectif annuel quantifié de développement s'élève à 400 à 450 logements Foncière livrés pour 500 à 550 logements passés en comité d'engagement⁵ ce qui correspond à objectif ambitieux de croissance du parc d'environ 10% par an.

Dans un souci de maîtrise du montant des fonds propres entrant dans le financement des opérations nouvelles, le Mouvement s'est doté de nouvelles règles :

- les objectifs à atteindre en matière de taux moyen de fonds propres par opération 30% ;
- le montant moyen de fonds propres par logements reste, quant à lui, à 65 K€ en zone A Ile-de-France, 52,5 K€ en zone A hors Ile-de de France et 37 K€ pour le reste du territoire avec, en parallèle, un taux de retour sur investissement à atteindre.

Ces objectifs ne constituent pas une règle mais des ordres de grandeur à apprécier en fonction du contexte du marché (tension et prix de l'immobilier). Ils sont déterminés en cohérence avec les objectifs de production annuelle de logements au sein de quartiers équilibrés, et des augmentations annuelles de capital.

Pour permettre ce développement, dans un contexte de rareté et de cherté du foncier, Habitat et Humanisme privilégiera l'acquisition en VEFA via des conventions de partenariat nouées avec des promoteurs nationaux, notamment Altarea Cogedim et Nexity, ou des partenaires en région. L'habitat ancien à réhabiliter et la construction neuve seront également privilégiés, mais d'autres modes de mobilisation moins courants seront également envisagés :

- les déclarations d'intention d'aliéner proposées par les collectivités locales partenaires,
- l'apport d'actifs des logements reçus en legs ou donation et les donations temporaires de biens immobiliers,
- les baux de longue durée (bail emphytéotique, bail à réhabilitation, bail à construction),
- l'outil HHDI, structure interne, qui permet de se positionner comme porteur de foncier et aménageur.

⁵ Décalage dû au recours accru aux appels à projets sur de grosses opérations, aux DIA et autres projets pouvant se traduire par des abandons après passage en CE

L'offre pourra se décliner en différents produits déjà bien maîtrisés par le Mouvement : l'habitat diffus individuel ou petits collectifs (2 à 10 logements), les résidences sociales, l'habitat intergénérationnel et inclusif ou encore les pensions de famille. Habitat et Humanisme souhaite mettre l'accent sur ces deux derniers dispositifs pour lesquels la Foncière et les Associations ont une réelle expertise :

- Avec ses 50 pensions de famille ouvertes, Habitat et Humanisme est reconnu comme un opérateur majeur. Ce mouvement se poursuivra avec 11 projets en cours (soit environ 210 logements/places), 4 extensions (29 places) et 5 à 6 projets à l'étude. Les objectifs de production sont réaffirmés par l'Etat dans le cadre du logement d'abord avec un objectif de création de 10 000 places sur 5 ans.
- L'habitat intergénérationnel et inclusif, qui peut prendre des formes variées, compte aujourd'hui 30 maisons ouvertes et une trentaine en projet. Les décrets sur l'habitat inclusif, parus en 2019, et les appels à projets lancés par les ARS, permettent au Mouvement d'en faire un axe de développement fort.

Outre l'habitat diffus, produit qui doit rester majoritaire, les petits habitats collectifs, les projets mixtes et le développement de tiers-lieux seront également envisagés.

En outre, un coup de projecteur sera mis sur la qualité des logements. La loi Energie Climat et la volonté pour le Mouvement de maîtriser les charges pour les locataires et de s'inscrire dans la transition écologique l'incitent à se doter d'une politique plus rigoureuse vis-à-vis des logements les plus énergivores. Ainsi, les logements entrants dans le patrimoine de la Foncière devront bénéficier d'un DPE au minimum C après travaux (D exceptionnellement).

La dynamique de développement invite la Société à être exigeante, à la fois sur la qualité des nouveaux logements, mais également sur ceux dont elle dispose depuis plus de 30 ans. La démarche de Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est en route depuis 2 ans et permet un dialogue constructif Associations-Foncière. Un Comité de patrimoine est chargé d'analyser et d'objectiver les demandes de travaux des Associations, en lien, notamment, avec les priorités de travaux du PSP.

Plus globalement, une démarche Développement Durable sera engagée lorsque la foncière aura trouvé des partenaires qui pourront l'aider à avancer dans la mesure où les surcoûts significatifs ne peuvent être intégrés dans son modèle économique. Elle portera tant sur la production de logements que la maîtrise des charges et les usages des locataires.

Enfin, l'innovation faisant partie de l'ADN du Mouvement, la Foncière sera réceptive à toute proposition d'innovation de la part des Associations. Les projets innovants existent dans le Mouvement. La Foncière les accompagnera sous condition, pour les Associations, d'aller chercher des subventions complémentaires ou spécifiques.

La stratégie financière quant à elle cherchera à respecter les cadres suivants :

- Seuls pourront être engagés les investissements pour lesquels la foncière dispose de trésorerie.
- La trésorerie disponible ne pourra être placée que sur des supports peu risqués et liquides.
- La Foncière cherchera à optimiser la réalisation des projets en cherchant à maintenir son niveau de cash-flow sans chercher à l'améliorer de façon notable.
- La Foncière conservera ses actifs ; seuls les actifs immobiliers qui ne répondent plus aux contextes sociaux définis ou qui nécessitent des travaux trop importants au vu de son aspect social seront vendus.
- La Foncière cherchera à maintenir son effort d'entretien et de réparation sur ses actifs afin de garantir à ses locataires la meilleure reconnaissance possible pour qu'ils puissent se réinsérer au mieux et de limiter les charges.

2.2.2 Principales activités

2.2.2.1 Natures des opérations

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

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions, soit PLAI⁶, soit ANAH-PST⁷, voire à la marge de conventions PLUS⁸ ou PLS⁹),
- la gestion du patrimoine.

Ces opérations sont effectuées sur des biens lui appartenant en propre ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques.

Habitat et Humanisme est, par ailleurs, une marque déposée auprès de l'INPI.

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

La Société réalise des logements :

- individuels sociaux et très sociaux situés dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans quartiers périphériques ;
- collectifs sociaux et très sociaux (pensions de familles ou résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 25 logements destinés à des personnes en cours de resocialisation et qui ne sont pas aptes à entrer directement dans un appartement de type classique.

Le processus de maîtrise d'ouvrage de la Foncière comprend :

- l'étude et la faisabilité des projets immobiliers, initiées par l'une de nos Associations locales du Mouvement Habitat et Humanisme ; ces projets sont, depuis 2017, débattus au sein d'un Comité d'opportunités et de faisabilités, constitués de différents responsables de services du Mouvement ;
- la validation par un Comité d'Engagement, constitué de 5 à 9 experts spécialistes du logement social et très social et de son financement qui n'exercent pas de mandat social au sein du Mouvement Habitat et Humanisme ; cette instance statue sur la suite à donner aux dossiers qui lui sont présentés. Le nombre de projets rejetés est faible, mais le Comité d'Engagement formule souvent des observations visant à apporter des améliorations d'ordre technique ou financier ;
- la maîtrise d'ouvrage des projets retenus comprenant la passation des marchés, des ordres de service, le suivi des coûts et des délais ;
- l'étude, le déclenchement et le suivi des financements concernés par les projets (subventions et emprunts) ;
- la réception et la clôture des projets terminés.

Cette activité est rémunérée par les honoraires de montage comptabilisés comme des facturations internes. Ils constituent des produits d'exploitation (production immobilisée) et sont valorisés dans le prix de revient des projets. Ils sont donc intégrés dans la valeur brute de l'immobilisation, puis dans son amortissement.

⁶ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

⁷ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

⁸ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁹ PLS : Prêt Locatif Social

Le montant des honoraires de montage est déterminé pour chaque projet selon une procédure dérivée des règles en vigueur dans les offices HLM. Ils sont calculés de la manière suivante :

- Opérations en acquisition/amélioration, en bail ou en construction neuve : 7,5% du montant des travaux hors taxes avec un plancher à 1 000 €.
- Opérations en VEFA :
 - de 1 à 10 logements : forfait de 4 500 € par logement,
 - de 11 à 20 logements : forfait de 3 000 € par logement,
 - plus de 20 logements : forfait de 2 250 € par logement.
- Opération en patrimoine occupé ou sans travaux : forfait de 1 000 € par logement.

Il arrive, cependant, que la Foncière ait recours à des missions d'assistance à maîtrise d'ouvrage ; dans ce cas, les honoraires du service Maîtrise d'Ouvrages de la Société sont réduits et le coût de la prestation externe est incorporé au prix de revient de l'opération.

Ces opérations de construction et de réhabilitation sont financées :

- à hauteur de 35% à 40% en fonds propres,
- à hauteur de 20 à 25%, par des subventions octroyées par l'Etat ou les collectivités locales,
- pour le solde, par des prêts (généralement à taux privilégié) consentis principalement par la Caisse de Dépôts et Consignations, les organismes collecteurs de 1% patronal ou d'autres établissements de crédit.

Le préfinancement des projets en cours s'effectue aujourd'hui sur fonds propres, rendu possible grâce au décalage entre le moment où les fonds sont levés et la date effective de mise en œuvre de l'opération.

En 2019, La Foncière a mis en service 403 logements répartis en 74 opérations.

Pour des raisons historiques, une partie importante de l'activité est concentrée sur Lyon et la région ex Rhône-Alpes. Cependant, avec la création d'un nombre important d'associations locales, disséminées sur l'ensemble du territoire, cette prédominance tend à se réduire.

Gestion du patrimoine immobilier

La Société assure la gestion du patrimoine constitué et mis à disposition de personnes en situation difficile, en se conformant aux modalités définies par l'Etat en matière de logement social.

Les baux d'habitation sont signés, en général, pour une durée de 6 ans et sont renouvelables par tacite reconduction.

Le recouvrement des loyers et les relations avec les locataires sont généralement confiés à des agences immobilières à vocation sociale (AIVS), dont les plus importantes ont des liens étroits avec le Mouvement. Ces liens avec les AIVS consistent en des participations au capital et/ou en la signature de conventions tripartites (FHH, association et AIVS) qui définissent le rôle de chacun dans l'attribution et la gestion des logements. Les mesures de contrôle interne relatives au suivi des loyers sont présentées en section 4-1.

Les AIVS interviennent dans le cadre de mandats de gestion qui leur sont confiés par la Foncière et qui font l'objet d'une rémunération contractuelle comptabilisée parmi les "autres achats et charges externes". Les loyers quittancés par les AIVS, dans le cadre de ces mandats, figurent dans le chiffre d'affaires de la Foncière.

Une attention plus particulière est apportée au suivi social des familles afin de permettre de stabiliser à un niveau satisfaisant le poids de la vacance et des impayés.

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 4 434 logements contre 4 042 au 31 décembre 2018. Pour l'exercice de sa mission, la Société dispose, fin 2019, au total, de 4 434 logements sociaux, dont 3 172 logements diffus et 1 262 logements dans des foyers ou résidences sociales.

Les tableaux ci-dessous illustrent l'évolution de l'activité :

	31/12/2019			31/12/2018		
	Logements	Foyers & Résidence Sociales	Total	Logements	Foyers & Résidence Sociales	Total
Logements mis en service	3172	1262	4434	2796	1246	4042
Nombre de logements vacants (de plus de 3 mois)	48		48	42		42
Loyers perçus (k€)	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.

Les levées de fonds réalisées tous les semestres sont destinées à couvrir le montant des fonds propres nécessaires au financement des opérations autorisées par le Comité d'Engagement sur le semestre suivant :

- L'augmentation de capital réalisée sur le deuxième semestre 2018 d'un montant de 10,1 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager sur le premier semestre 2019 un montant d'utilisation de fonds propres de 6,9 M€.
- La levée de fonds issue des BSA 2019 réalisée sur le premier semestre 2019 d'un montant de 10 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager, sur le second semestre 2019, un montant d'utilisation de fonds propres de 12,5 M€.
- Au total, ces 2 levées de fonds d'un montant total de 20,1 M€ ont permis au Comité d'Engagement d'engager un montant d'utilisation de fonds propres de 19,4 M€ (96,5%).

Le plan de production 2020 prévoit l'affectation de 20 M€ de fonds propres sur des nouvelles opérations représentant entre 400 et 450 logements.

Par ailleurs, la Société a décidé d'affecter 2 M€ par an sur les 2 prochaines années pour la rénovation, en particulier énergétique, de ses logements.

2.2.2.2 Nouveau produit et/ou service important lancé sur le marché

Sans objet.

2.2.3 Principaux marchés

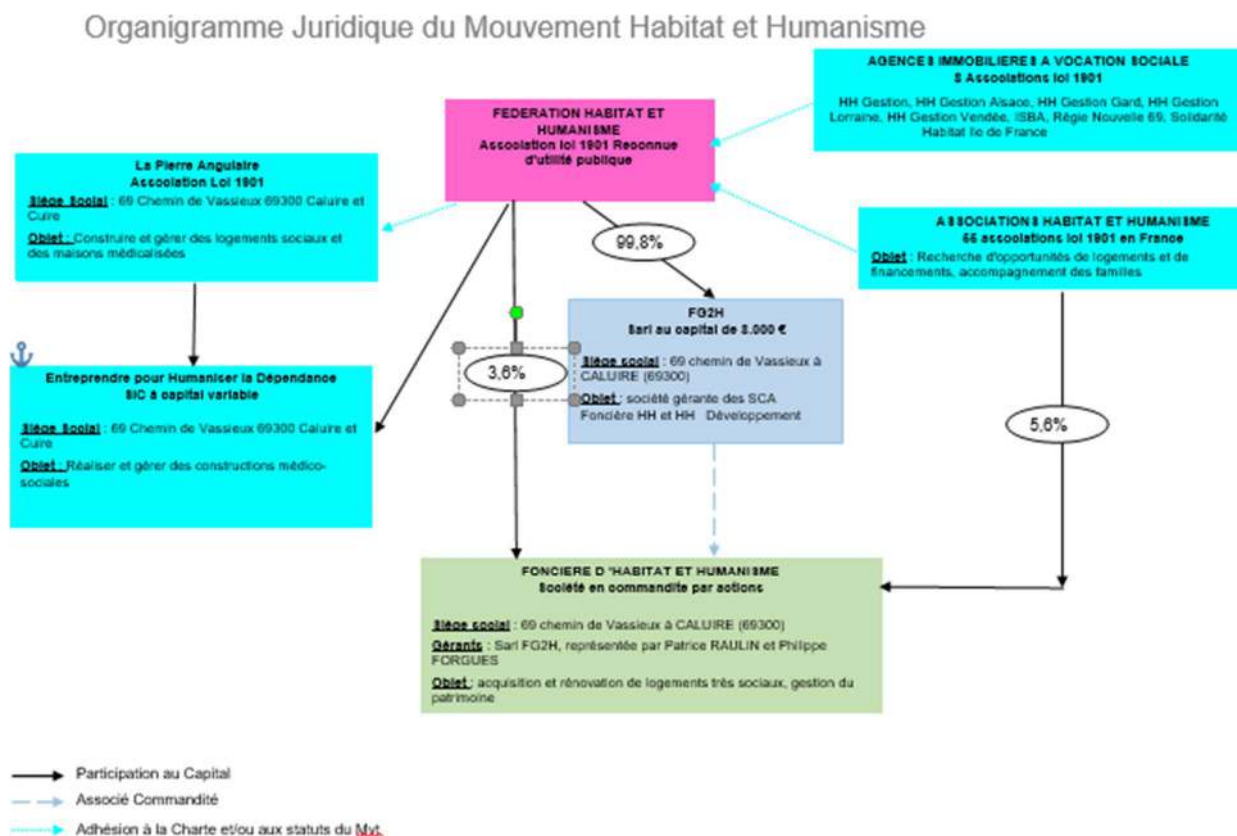
La Société n'intervient que sur le marché de la construction à caractère social (logements financés par des prêts type PLS¹⁰ ou PLUS¹¹) ou très social (logements pour lesquels la Foncière sollicite des prêts qualifiés de "très sociaux" (type PLAI¹² ou ANAH-PST¹³), ayant comme particularité l'attribution des logements à des locataires dont les faibles ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par la loi). Qu'il s'agisse de logements individuels ou de structures collectives, la demande est très supérieure à l'offre et cette situation, qui dure depuis plusieurs années, devrait se poursuivre.

Les organisations caritatives faisant également appel à la générosité du public et développant des activités proches du logement social sont, notamment, la Fondation Emmaüs, le Secours Catholique et la SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement). En matière de logement, ces organisations interviennent, le plus souvent, dans le domaine du logement d'urgence, alors que la Société a fait de l'insertion à long terme dans les logements très sociaux (logements faisant l'objet de conventions, soit PLAI, soit ANAH-PST), le cœur de sa politique.

2.3 Structure organisationnelle

2.3.1 Organigramme

L'organigramme du Mouvement Habitat et Humanisme au 30 juin 2020 est le suivant :



¹⁰ PLS : Prêt Locatif Social

¹¹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹² PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

¹³ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

Le Mouvement Habitat et Humanisme a été créé par Bernard DEVERT, professionnel du logement devenu prêtre, Président de la Fédération Habitat et Humanisme, qui coordonne les différentes entités qui le composent :

- **La Foncière d'Habitat et Humanisme** est une société en commandite par action agréée Entreprise solidaire et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). L'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme et représentée par ses gérants, Patrice RAULIN et Philippe FORGUES. Un conseil de surveillance représente les commanditaires ; son Président est Pierre JAMET. La Foncière collabore étroitement avec les Associations du Mouvement. Chaque projet est soumis à l'approbation du Comité d'Engagement, instance indépendante composée de bénévoles qualifiés. La Foncière se charge de la collecte des moyens financiers auprès des investisseurs institutionnels et des partenaires qui soutiennent le Mouvement depuis son origine (associations et institutions religieuses). La Société, en vertu de son statut d'entreprise ESUS et de son statut SIEG et sous réserve de la signature de la convention SIEG, peut faire bénéficier ses actionnaires personnes physiques d'un avantage fiscal. Ce positionnement lui assure, de manière durable, la possibilité de lever les fonds nécessaires à son développement.
- **La Fédération Habitat et Humanisme**, créée en 1985 par Bernard DEVERT, est une association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances/RH, Vie Associative et Systèmes d'information. L'assemblée générale de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 79 membres, dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées.
- **Les Associations Habitat et Humanisme** sont des associations de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération Habitat et Humanisme et contrôlent la Fédération. Les associations sont agréées par la Fédération doivent respecter les statuts-type définis et sont soumises au contrôle des auditeurs. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des associations.
- **Les AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale**, sont également des associations de plein droit. AIVS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIVS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Foncière confie la gestion locative de ses logements aux AIVS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. Le choix du gestionnaire est réalisé entre l'association locale et la Foncière sur la base de la notoriété locale du gestionnaire potentiel et du partage des valeurs et objectifs du Mouvement HH.
- La **Pierre Angulaire** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau de 38 EHPAD¹⁴ et 4 SSIAD¹⁵. Elle bénéficie du statut de Bienfaisance et de l'agrément Entreprise Solidaire, qui garantissent la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- La Foncière **EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire. La Fédération Habitat et Humanisme et la Pierre Angulaire sont représentées au sein de son conseil d'administration.
- **FG2H** est une SARL dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Elle est l'associée commanditée de la Foncière Habitat Humanisme et en assume la gérance. La gérance de FG2H est assurée par deux gérants.
- En 2016, le Mouvement d'Aide au Logement devenu **Accession Solidaire**, qui favorise l'accession sociale, a rejoint la Fédération H&H.

¹⁴ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

¹⁵ Services de Soins infirmiers A Domicile

- Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France**, dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant.

2.3.2 Filiales et participations : informations concernant d'éventuelles participations croisées

Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 100%

Cette SCI est propriétaire de 56 logements sociaux. Les recettes se sont élevées à 267 K€ et le résultat net dégagé est de +21 K€ contre +53 K€ en 2018.

Dans un souci de simplification juridique des entités du mouvement Habitat et Humanisme, il est prévu de procéder à un apport partiel d'actifs portant sur l'ensemble des actifs et des passifs de la société Cour des Voraces à la Foncière sur 2020. Les détails de cet apport sont exposés dans le rapport de la gérance à l'assemblée générale extraordinaire.

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.

Succursales

La société ne détient pas de succursale.

2.4 Investissements

2.4.1 Investissements réalisés entre la fin de la période couverte par les informations financière historiques et la date du document d'enregistrement

Les investissements sont constitués exclusivement par des coûts des acquisitions immobilières et des travaux de construction ou d'aménagement. La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles progresse entre 2018 et 2019 de +54,3 M€, pour passer de 433,4 M€ à 487,7 M€.

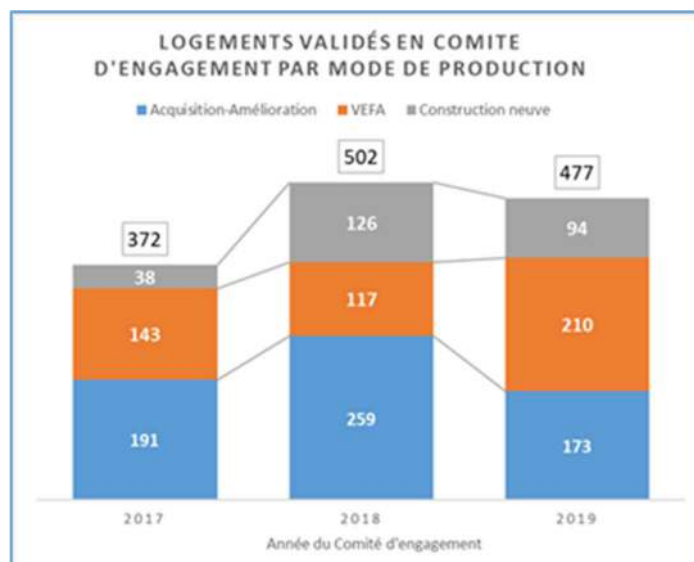
Les projets présentés en CE au 30 septembre 2020 ont porté sur 172 logements pour 20,2M€ de prix de revient prévisionnel.

2.4.2 Investissements importants en cours

Les projets immobiliers, initiés par les 55 Associations locales du Mouvement, résultent des projets sociaux, qu'elles ont elles-mêmes définis sur chacun de leur territoire. Ils sont travaillés 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 favorable de cette instance permet à la Foncière de réaliser un projet.

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

Taille des opérations engagées

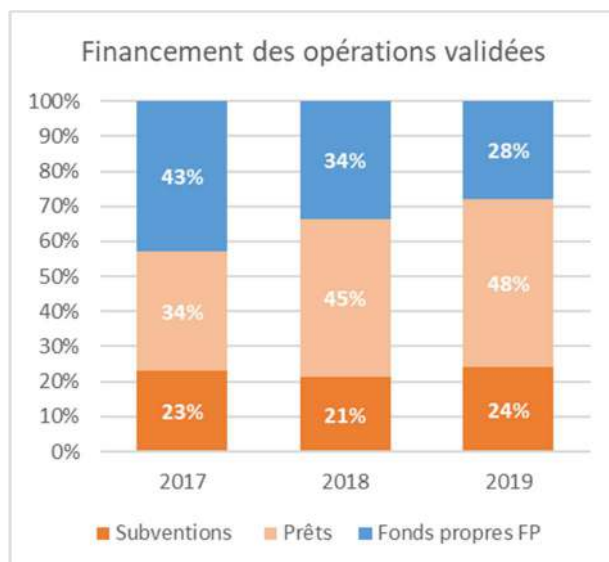
	2019			
	nb projets	%	nb logts	%
1-3 logts	47	61%	67	14%
4-5 logts	4	5%	18	4%
6-10 logts	11	14%	92	19%
11-20 logts	9	12%	132	28%
21 et plus	6	8%	168	35%
total	77	100%	477	100%

Nombre de projets : 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.

Nombre de logements : La majorité des logements reste composée de projets de plus de 21 logements (35% en 2019 contre 56% en 2018).

Zonage : 83% des logements validés par le CE sont en zone tendue en 2019 contre 89% en 2018 et 72% chez les bailleurs sociaux.

Financement des opérations validées par le comité d'engagement



La variation des financements s'explique par la décision prise en 2018 par le conseil d'administration de la Foncière de vouloir limiter la part des fonds propres dans le prix de revient des opérations 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 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, notamment, à quelques opérations bien subventionnées.

2.5 Examen de la situation financière et du résultat

Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2019 est joint au présent document en annexe B, ainsi que le rapport du gouvernement d'entreprise à l'assemblée du 9 juin 2020 ayant approuvé les comptes 2019 en annexe C.

2.5.1 Analyse de l'évolution des résultats et de la situation financière

Evolution des résultats

en k€	31/12/2019	31/12/2018	ECART
Loyers et charges	16 607	15 071	1 536
Honoraires de montage	1 200	1 534	-334
Autres produits de gestion courante	261	227	34
Reprise et transfert	888	787	101
Reprise de subvention d'investissement	4 415	4 170	245
PRODUITS D'EXPLOITATION	23 371	21 789	1 582
Autres achats et charges externes	-9 083	-8 143	-940
Impôts et taxes	-1 820	-1 557	-263
Charges de personnel	-1 726	-1 670	-56
Dotations aux amortissements	-9 461	-8 437	-1 024
Dotations aux provisions	-272	-231	-41
Autres charges de gestion	-197	-219	22
CHARGES D'EXPLOITATION	-22 559	-20 257	-2 302
RESULTAT D'EXPLOITATION	812	1 532	-720
Résultat Financier	-391	-577	186
Résultat Exceptionnel	-367	-518	151
Impôt sur les sociétés	-31	-132	101
RESULTAT DE L'EXERCICE	23	305	-282

Les produits d'exploitation progressent entre 2018 et 2019 de 1 582 K€ sous l'effet :

- de l'augmentation des loyers et des charges quittancées (+1 536 K€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (4 434 logements fin 2019 contre 4 042 fin 2018) et d'une augmentation des loyers corrélées à l'IRL (1,25%) ;
- des reprises de subventions d'investissement (+245 K€) 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 (-333 K€). Elle s'explique par un mix de projets et la prise en compte d'avancement défavorables, le nombre d'opérations ayant lui progressé.

Les charges d'exploitation progressent entre 2018 et 2019 de 2 302k€ 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 (+295 K€), entretiens et réparations (+225 K€), honoraires de frais de gestion des AIVS (+79 K€) et frais notariaux (+36 K€) ;
- de l'augmentation des honoraires facturées par les Associations ayant signé une convention de mise à disposition de personnel pour gérer les projets de la Foncière (+64 K€) ;
- de la progression des coûts d'assurance suite à la mise en place de nouveaux contrats d'assurance (+71 K€) ;
- de la hausse des impôts et taxes (+263 K€) imputable aux taxes foncières et liées au parc de logement géré ;
- de la forte augmentation des dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations, en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service ces dernières années.

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 2 280 K€.

	2018	2019
Effectif moyen	27	28
Effectif moyen retraité	31	33
Charges de personnel (k€)	1670	1726
Charges de personnel retraitée (k€)	2167	2280

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services de Caluire, il a été mis en place une convention au 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.

Dans ces conditions, le **résultat d'exploitation** diminue de -720 K€ pour atteindre 812 K€.

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

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

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

Evolution de la situation financière

	31.12.2019	31.12.2018	ecart
Immobilisations Incorporelles	3 095	3 180	-85
Immobilisations Corporelles	402 416	357 255	45 161
Immobilisations Financières	3 114	4 244	-1 130
ACTIF IMMOBILISE	408 625	364 679	43 946
Subventions à recevoir	26 800	28 710	-1 910
Autres Créances	7 582	6 271	1 311
Disponibilités	21 578	25 956	-4 378
ACTIF CIRCULANT	55 959	60 937	-4 978
TOTAL ACTIF	464 584	425 616	38 968
	31.12.2019	31.12.2018	ecart
Capitaux Propres et Réserves	248 233	222 024	26 209
Subvention d'investissement	111 131	108 343	2 788
Résultat de l'exercice	23	304	-281
FONDS PROPRES	359 387	330 671	28 716
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	587	1 180	-593
Emprunts et dettes financières	99 477	85 637	13 840
Fournisseurs	3 940	7 242	-3 302
Dettes fiscales et Sociales et Autres dettes	1 193	886	307
TOTAL DETTES	104 610	93 765	10 845
TOTAL PASSIF	464 584	425 616	38 968

Evolution de l'actif immobilisé net de 43,9 M€

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

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 +45,2 M€. 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 -4,9 M€

La trésorerie baisse de -4,4 M€, pour atteindre 21,6 M€. 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. A noter que 7,4 M€ 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 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, 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 50,2 M€. 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 l'augmentation 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 est levé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) et est garanti par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). La majeure partie des encours est effectué 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 85 M€ à 99 M€. Cette augmentation est liée à la hausse 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.

Structure du passif et de la trésorerie

(en M€)	2019	2018
Total du bilan	464,6	425,6
Subventions d'équipement	111,1	108,3
Total des capitaux propres (en % du bilan)	359,4 77%	330,7 78%
Emprunts et dettes financières (en % du bilan)	99,5 21%	85,6 20%
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	50,2	51,6
Trésorerie	21,6	26,0

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

2.5.2 Analyse de l'évolution des capitaux, flux de trésorerie et de la structure de financement de la Société

2.5.2.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur

Au 31 décembre 2019, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 359.386.425 €, compte tenu des subventions d'équipement pour un montant de 111.131.960 €.

Entre le 1er janvier et le 30 juin 2020, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme :** cette augmentation de capital a été décidée par une décision de la Gérance en date du 10 juin 2020 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 dans le cadre d'une délégation de compétence. L'augmentation de capital réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, d'une valeur globale de 1.654.640 € (prime d'émission incluse), a donné lieu à l'émission de 11.180 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération Habitat et Humanisme, soit une augmentation de capital d'un montant de 1.028.560 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 626 080 € (soit un prix de souscription de 148 € par action, dont 56 € de prime d'émission). Une décision de la Gérance en date du 17 juin 2020 a constaté la réalisation définitive de cette augmentation de capital ;
- **Exercice de 67.000 BSA :** une décision de la Gérance en date du 30 juin 2020 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 3 juin 2019 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 3 juin 2019 dans le cadre d'une délégation de compétence. Par une décision du 11 mai 2020, le délai d'exercice des BSA a été prorogé d'un mois jusqu'au 29 juin 2020 compte tenu de la crise sanitaire. La Gérance a constaté, en date du 30 juin 2020, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.752.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 148 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 56 €).

En outre, deux autres opérations ont été approuvées par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 et sont en cours de réalisation :

- **Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives :** augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 1.548.968 €, représentant une augmentation de capital de 962.872 €, par création de 10.466 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 56 € (soit une prime d'émission globale de 586.096 €) ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.
- **Apport partiel d'actif consenti par la société Cour des Voraces sous conditions suspensives :** apport partiel d'actif consenti par la société Cour des Voraces pour un montant d'apports global de 2.119.948 € représentant une augmentation de capital de 1.317.716 € par création de 14.323 actions nouvelles assortie d'une prime d'apport de 802.232 € ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 171.291.672 euros divisé en 1 861 866 actions d'une valeur nominale de 92 €.

2.5.2.2 *Commentaire sur les flux de trésorerie*

Le tableau de flux de trésorerie détaillée de la Société fait ressortir les principaux soldes suivants :

en k€	2019	2018	2017
Flux de trésorerie venant de l'exploitation	5 299	5 013	5 393
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-48 556	-42 165	-38 165
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	38 926	26 808	27 623
Variation de trésorerie	-4 332	-10 344	-5 149

Note : Les subventions d'équipement (ou d'investissement) constituent pour la Foncière une ressource de financement au même titre que les augmentations de capital (en numéraire ou par voie d'apports) ou que les emprunts. Pour sa communication financière et la présentation de ses comptes (selon le référentiel comptable français), FHH traite les subventions d'équipement de la manière suivante au niveau des flux de trésorerie :

- a. Les subventions reçues constituent une ressource de financement constatée lors de l'encaissement de ces subventions.
- b. Le BFR lié aux subventions acquises mais restant à encaisser est retraité (exclu) du BFR d'exploitation s'agissant d'un flux comptable sans incidence sur le résultat ni sur la trésorerie.

Exploitation

En 2019, la variation des flux de trésorerie liés à l'exploitation est positive et stable, compte tenu du modèle économique de la Foncière expliquée auparavant.

Investissements

En 2019, le flux d'investissement s'explique par la forte augmentation des projets d'acquisition et de rénovation d'opérations immobilières.

Financement

Les flux de trésorerie provenant des opérations de financement sont liés au mode de financement des opérations et au développement de l'activité : augmentation de capital, emprunts auprès d'établissements financiers et obtention de subventions liées à la réalisation de logements à caractère très social.

2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société

Conditions des emprunts

Désignation du créancier	Montant au 31/05/2020	Montant au 31/12/2019	Montant au 31/12/2018	Garanties	Montants	%	Taux d'intérêts moyens 2019	Intérêts 2019 avec ICNE	Taux fixe ou variable	Montants	%
Emprunt obligataire HHD			3 500 000								
Emprunts bancaires	8 190 464	7 015 496	2 863 324	Garantis :	187 962	2,68%	0,98%	68 741,00 €	Fixe taux du marché	6 978 005	99,46%
			Hypothèque :	489 745	6,98%	Variable EURIBOR			525	0,00%	
			Non garanti :	6 337 789	90,34%	Variable Livret A			37 322	0,54%	
Emprunts CDC	84 585 602	72 400 471	59 953 871	Garantis :	69 649 056	96,20%	0,71%	514 277,00 €	Variable Livret A	72 385 090	99,98%
			Hypothèque :	750 150	1,04%	Fixe			15 192	1,94%	
			Non garanti :	2 001 265	2,76%						
Emprunts Crédit Foncier	1 747 034	1 798 059	1 590 648	Garantis :	567 924	31,59%	2,87%	51 552,00 €	Fixe	767 191	42,66%
			Hypothèque :	770 802	42,87%	Variable EURIBOR			18 537	0,14%	
			Non garanti :	459 333	25,55%	Variable Livret A			1 012 664	57,20%	
Emprunts 1% logement	11 680 954	11 869 674	12 632 152	Garantis :	763 283	6,43%	1,12%	132 434,00 €	Fixe	11 869 674	100,00%
			Hypothèque :	918 201	7,74%				0		
			Non garantis :	10 188 190	85,83%				0	0,00%	
PSP	4 661 458	4 892 715	2 761 221	Non garantis	4 892 715	100,00%	0,61%	29 972,00 €	Fixe	4 892 715	100,00%
Autres emprunts	425 389	440 702	505 436	Non garantis	440 702	100,00%	1,13%	4 988,00 €	Fixe	440 702	100,00%
TOTAL	111 290 901	98 417 116	83 806 652		98 417 116	100,00%	0,81%	801 964,00 €		98 417 616	100,00%
						72,31%					25,36%
Total :				Avec garantie	71 168 225				Fixe	24 963 478	
				Hypothèque	2 928 898	2,98%			Variable EURIBOR	19 062	0,02%
				Sans garantie	24 319 993	24,71%			Variable Livret A	73 435 076	74,62%
					98 417 116	100,00%				98 417 616	100,00%

Les taux d'intérêt moyen sont ceux au 31 décembre 2019.

Structure de financement

En K€	2019	2018	2017
Total des capitaux propres	359 386	330 670	304 189
dont subventions d'équipement	111 132	108 343	104 101
(% du bilan)	77%	78%	77%
Emprunts et dettes financières (a)	99 477	85 636	80 613
court terme (hors cautions locataires) <1 an	4 310	5 619	5 810
long terme	95 167	80 017	74 803
Autres dettes (fournisseurs, fiscales et sociales)	5 034	8 129	6 950
Trésorerie et Equivalents (b)	21 578	25 957	36 275
Endettement financier net (a)-(b)	77 899	59 679	44 338
total bilan	464 584	425 616	393 339
dettes financières / fonds propres	27,7%	25,9%	26,5%
dettes financières / total bilan	21,4%	20,1%	20,5%

A noter que l'écart entre le montant de la dette financière figurant dans le tableau "Conditions des emprunts" et celui du tableau "Structure de financement au 31/12/2019" provient des éléments suivants : des intérêts courus et non échus (ICNE), des comptes courants avec les organisations du Mouvement et des cautions.

La part des capitaux propres est stable autour de 77% du total du bilan.

Les ressources propres proviennent, pour l'essentiel, d'appels publics à l'épargne réalisés jusqu'en 2008, puis d'offres au public à compter de 2009, soit directement par la Foncière elle-même, soit, de 2002 à 2006, par l'intermédiaire d'HHD qui, bénéficiant des avantages de la loi Madelin, était en charge du financement des activités du Mouvement d'Habitat et Humanisme. Elles peuvent s'accroître également dans le cadre d'opérations de croissance externe ou encore par des apports d'actifs immobiliers effectués par la Fédération Habitat et Humanisme à la suite de legs ou de donations. Comme indiqué ci-après, la part de la Fédération dans les ressources financières de la Société au travers d'apports des trois dernières années reste faible.

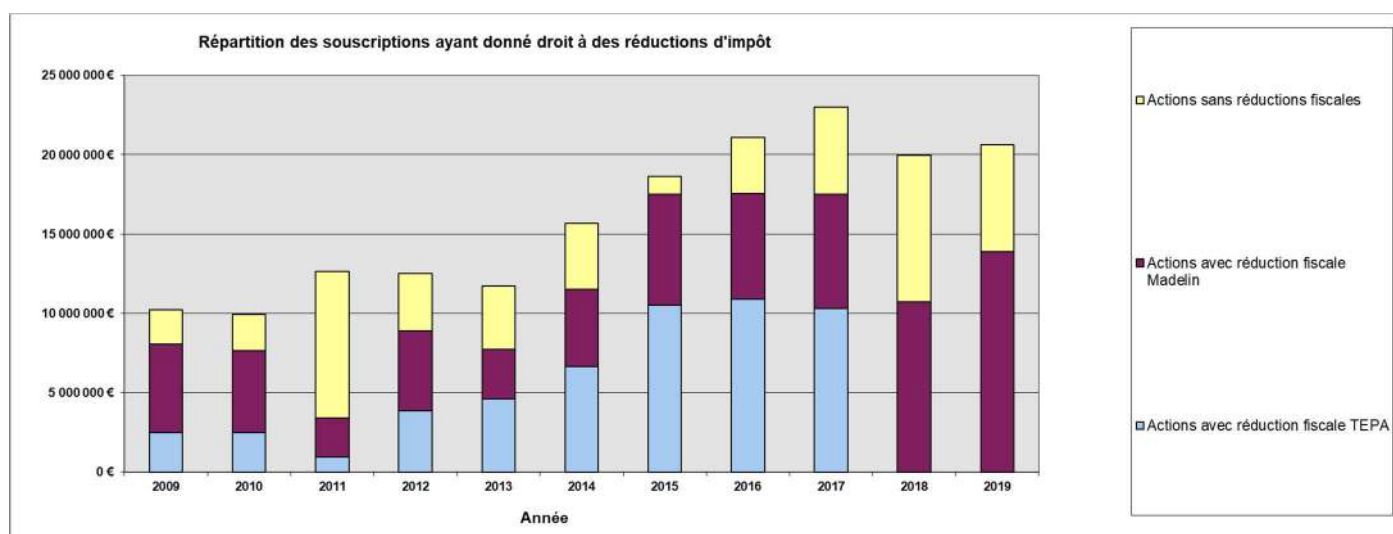
	<i>Situation au</i> 31/12/2017	<i>Mouvements</i> 2018	<i>Situation au</i> 31/12/2018	<i>Mouvements</i> 2019	<i>Situation au</i> 31/12/2019
<i>Capitaux Propres</i>	304 189	26 482	330 671	28 715	359 386
Capital (y/c px émission) ⁽¹⁾	197 390	21 935	219 325	25 905	245 230
Réserve	2 556	143	2 699	303	3 002
Résultats	142	162	304	-281	23
Subventions	135 551	7 707	143 258	7 750	151 008
Reprise Subventions	-31 450	-3 465	-34 915	-4 961	-39 876
<i>(1) dont Apports d'actifs Fédé</i>					
<i>Dettes Financières</i>	80 613	5 023	85 636	13 841	99 477
Obligataire	3 500	0	3 500	-3 500	0
Patrimoine	75 883	4 423	80 306	18 111	98 417
Intérêts courus non échus	330	-10	320	18	338
Cautions	623	37	660	30	690
CC Fédé/Assoc/V&P	277	573	850	-818	32
<i>Emprunts à moins d'1 an</i>	5 810	-2 332	3 478	832	4 310
<i>Dettes fin. à plus d'1 an</i>	74 803	7 355	82 158	13 009	95 167

La Fédération, au travers des apports d'actifs faits à la Foncière, a participé au renforcement des fonds propres à hauteur de 837 K€ en 2019 (3% de de l'augmentation de 2019).

Ces ressources propres sont renforcées par des subventions d'équipement ou des aides reçues qui sont proportionnelles au développement de l'activité. Ces subventions sont accordées, le plus souvent, par :

- l'Etat (DDT),
- les Collectivités locales : Conseil Général, Conseil Régional, Communes et Communautés de Communes,
- l'ANAH pour certaines réhabilitations.

Le graphique ci-après présente les ressources en fonds propres obtenues par offres au public à compter de 2009, avec leur répartition en fonction des avantages fiscaux dont elles ont pu bénéficier :



La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué à peu près exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. Environ 72% de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs, près de 75% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie -basée en général sur le niveau du Livret A- ne fait pas courir de risques à la Société.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 85 636 K€ en 2018 à 95 167 K€ en 2019, soit une augmentation de 9 531 K€ liée à l'augmentation de l'activité. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan progresse légèrement en 2019, passant de 20,1% à 21,4% du total bilan.

2.6 Informations sur les tendances

(a) Principales tendances depuis la fin du dernier exercice clos le 31 décembre 2019

Crise sanitaire

Entre le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes par la gérance est survenue la **crise sanitaire du coronavirus**. La situation dans le contexte épidémique actuel reste incertaine. A 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 la Société, elle ne fait pas partie des secteurs qui devraient être le plus impactés.

Augmentation de capital (BSA)

Entre le 4 janvier et le 26 juin 2020, la Société a enregistré l'exercice intégral des 67 000 BSA, émis au titre de l'autorisation donnée.

En juin 2020, l'assemblée générale de la Foncière a approuvé l'apport sous conditions des actifs de la SCI Les Voraces qu'elle détient à 100%.

(b) Changement significatif de performance financière du mouvement

Aucun changement significatif de performance financière n'est intervenu entre la fin du dernier exercice.

2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice

2.7.1 *Prévisionnel*

L'objet social de la Foncière est de favoriser l'insertion des personnes en difficulté par le logement, ce qui l'emporte de beaucoup sur le souci de dégager des profits. Elle n'a jamais distribué de dividendes et ne pourra pas modifier, sur ce point, sa politique tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG.

2.7.2 *Révision du prévisionnel*

Non applicable

2.7.3 *Attestation des bases du prévisionnel*

Non applicable

3. FACTEURS DE RISQUE

La Société a procédé à une revue de ses risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats.

Conformément à l'article 16 du règlement prospectus, les facteurs de risque présentés ci-après se limitent aux risques spécifiques du Groupe et demeurant significatifs après l'application des mesures de gestion des risques.

Les risques présentés ci-après sont, à la date du présent prospectus, ceux dont la société estime que la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur son activité, ses résultats, ses perspectives ou sa réputation. La liste de ces risques n'est toutefois pas exhaustive et d'autres risques, inconnus à la date du présent document, pourraient survenir et avoir un effet défavorable sur l'activité de la Société.

3.1 Classement des principaux facteurs de risque

Les facteurs de risques sont présentés ci-dessous dans un nombre limité de catégories en fonction de leur nature. Dans chaque catégorie, les facteurs de risques les plus importants sont présentés en premier (en gras).

En l'absence de hiérarchisation des catégories de risques, il convient de noter que les deux risques les plus importants pour la société sont, d'une part, un risque lié à son activité, relatif à l'acquisition, la construction et à la rénovation du patrimoine immobilier et, d'autre part, un risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal qui concerne les dispositifs fiscaux dont bénéficie FHH.

Les risques présentés ci-dessous sont classés au sein de chaque catégorie par ordre décroissant d'impact sur la société (les premiers étant les plus impactant) et de probabilité.

Ce classement repose sur :

- (i) l'impact net potentiel correspondant à l'impact (financier/juridique/de réputation) éventuel après mise en place des mesures de gestion des risques (impact net), et
- (ii) la probabilité nette potentielle de la concrétisation du risque après mise en place des mesures de gestion des risques (probabilité nette).

Risques inhérents à l'activité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation ▪ Risque lié à la maintenance des biens immobiliers ▪ Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation ▪ Risque lié à l'emploi illégal des fonds investis dans FHH
Risques liés à l'environnement réglementaire et fiscal	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque lié à la remise en cause du dispositif fiscal en vigueur ▪ Dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social ▪ Risque de perte du statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) et/ou de perte de l'agrément ESUS (Entreprise solidaire d'utilité sociale)
Risques financiers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque de non-paiement des loyers ▪ Risque d'accès au crédit ▪ Risque de non-respect des ratios bancaires
Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et la sécurité	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles ▪ Risque lié à la pandémie du COVID-19 ▪ Risque lié à la gestion des ressources humaines
Risques juridiques	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Risque lié aux pouvoirs de l'associé-commandité-gérant ▪ Risque lié aux pouvoirs de la Gérance

3.2 Risques inhérents à l'activité

Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation

Identification et description du risque

L'acquisition d'un bien immobilier comporte des risques liés à de possibles malfaçons du bien en lien ou non avec le non-respect des réglementations applicables sur :

- la sécurité des personnes tant sur les aspects électriques, que de l'amiante ou encore du plomb,
- la performance énergétique, (DPE) avec pour conséquence la maîtrise des charges,
- la santé publique.

De même, la construction, la restructuration d'un bien ou la conduite de travaux de rénovation nécessitent l'obtention d'autorisations administratives (notamment permis de construire, déclaration préalable, accord de commission de sécurité...), le respect des réglementations en vigueur (notamment d'atteinte à l'environnement, de danger pour la santé publique ou de mise en danger d'autrui) et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Foncière à des recours à des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation (cf. paragraphe "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figure au paragraphe 5.1.1, ainsi que le paragraphe 6.2 "Procédures judiciaires et d'arbitrage" pour une description des litiges, dans lesquels la Société est engagée).

Mesures de gestion du risque par FHH

Pour remédier aux risques attachés à l'acquisition de nouveaux biens immobiliers, la Foncière Habitat Humanisme a mis en place des procédures, des compétences techniques et juridiques de ses bénévoles de terrain, proches des biens immobiliers, d'un comité d'experts bénévoles au sein de son comité d'engagement et de professionnels salariés de la Foncière. Les équipes s'appuient sur des compétences extérieures en cas de nécessité et tous les achats sont réalisés avec des professionnels de l'immobilier (lorsque la taille du projet le nécessite) sous le regard des équipes techniques et juridiques de la Foncière.

De même, pour ce qui concerne les risques liés à la construction et à la rénovation, la Foncière recourt systématiquement à des professionnels compétents pour préparer les projets (architectes, bureaux d'études, bureaux de contrôle) et pré-instruit les dossiers auprès des services de la ville et de la préfecture avant le dépôt officiel des demandes de travaux. De même, toutes les assurances sont prises pour couvrir les risques sur les travaux.

Également, la sélection des sociétés chargées de réaliser les travaux font l'objet de procédures d'appels d'offres, la Foncière s'assurant de la diversification des entreprises retenues et du suivi par les équipes de la Foncière des prestations fournies.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Identification et description du risque

Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure, des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Les coûts annuels de maintenance sont inclus dans les comptes annuels audités présentés en paragraphe 5.1.1

Mesures de gestion du risque par FHH

Pour y remédier :

- la Foncière Habitat Humanisme 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 ;
- les équipes "patrimoine" de la Foncière qui sont en charge du suivi du patrimoine immobilier sont en veille sur les évolutions de la réglementation avec les équipes juridiques.

Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation

Identification et description du risque

Le nom de la Foncière Habitat et Humanisme et sa réputation sont des atouts importants qui procurent un capital de confiance auprès des investisseurs et des différents acteurs de la société et de l'ensemble du Mouvement Habitat et Humanisme (employés, bénévoles, sympathisants...). Les incidents de sécurité majeurs, les comportements frauduleux ou les actes de corruption, les abus de confiance ou d'intégrité, l'implication dans un projet controversé ou une crise sur les réseaux sociaux, sont des exemples d'incident grave qui, si, une fois connus, sont mal gérés, peuvent ternir le nom ou la réputation de la société.

Mesures de gestion du risque par FHH

La société a renforcé ses procédures en vue de protéger son nom et/ou sa réputation en cas de survenance d'un incident grave, dont elle fait tout, par ailleurs, pour limiter la probabilité d'occurrence. L'identification des risques et les actions pour les limiter sont supervisées par le comité des risques qui a été mis en place au niveau du Mouvement Habitat et Humanisme. Les principales actions mises en œuvre sont les suivantes :

- Mise en place de cadres spécifiques afin de couvrir les réglementations en vigueur, comme pour le RGPD en matière de confidentialité des données ou de règlement anti-corruption et éthique.
- Mise en place d'une cellule de gestion de crise en cas d'évènement grave pour gérer les plans d'intervention en cas d'incident et coordonner la communication avec les médias/réseaux sociaux. Cette cellule a été sollicitée par le COVID-19.

Risque lié à l'emploi illégal des fonds investis dans FHH

Identification et description du risque

La Foncière d'Habitat et Humanisme poursuit un objet social non lucratif visant à favoriser le logement des populations défavorisées. Pour assurer le financement de ses projets, FHH a recours à l'épargne public au travers d'augmentations de capital auprès d'épargnants qui partagent ses engagements en matière de logement social. Ce contexte, s'il n'était pas maîtrisé, pourrait être de nature à favoriser des comportements illégaux, qu'il s'agisse de risque de mauvaise utilisation des sommes investies ou de fraude sur les actifs financiers de l'entreprise.

Mesures de gestion du risque par FHH

Pour y remédier, la Foncière a mis en place plusieurs contrôles :

- les investissements sont portés par des bénévoles des différentes associations qui composent le mouvement ;
- les investissements ne peuvent être réalisés qu'après avoir obtenu l'accord du comité d'engagement composé de bénévoles chargés d'analyser le projet social en même temps que le projet immobilier ;
- des reportings sont adressés régulièrement au conseil de surveillance, aux deux gérants, au comité des donateurs et au comité des risques ;

- enfin, les fonctions d'ordonnancement et de paiement sont séparées.

3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal

Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur

Identification et description du risque

Un seul type d'avantage fiscal est susceptible d'être accordé aux souscripteurs : une réduction d'impôt sur le revenu.

Jusqu'à présent, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin - IR-PME-ESUS, dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Or, en application du décret n°2020-1014 pris consécutivement à la notification de conformité au droit de l'Union Européenne du dispositif IR-PME par une décision de la Commission Européenne du 26 juin dernier, ce régime IR-PME-ESUS a été limité aux entreprises de moins de 10 ans labélisées ESUS et ce, à compter du 10 août 2020.

A compter de cette date, la Société, bien que labellisée ESUS, ne remplit plus cette condition d'âge. En conséquence, les souscriptions au capital de la Société ne bénéficient plus de l'avantage fiscal IR-PME-ESUS.

La loi de finances pour 2020 a cependant instauré un nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-PME-SIEG").

La Société peut prétendre à ce nouveau dispositif depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leur ressources ("Convention SIEG").

La Convention SIEG a été conclue en date du 6 octobre 2020, avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée de 10 ans.

En application de l'article 3.2 de la Convention SIEG, cette dernière sera toutefois caduque le 31 décembre 2022 en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond). Dans ce cas, il est expressément stipulé, dans la Convention SIEG, que celle-ci conservera néanmoins ses pleins effets pour la période antérieure au 31 décembre 2022 et, notamment, sans remise en cause des avantages fiscaux octroyés par la Société au titre des souscriptions réalisées jusqu'à cette date.

La Convention SIEG décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-PME-SIEG.

En effet, le cumul des avantages fiscaux accordés aux souscripteurs (appelé la "compensation") au cours d'une année civile N ne peut excéder un plafond égal au plus petit des montants suivants :

- (i) 40 M€ s'agissant des foncières œuvrant dans le logement social telle que Foncière Habitat & Humanisme,
- (ii) le plafond calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts à partir, notamment, de ses données historiques (N-2) et sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de "formulaire déclaratifs" conçus et mis en ligne sur le site internet de la Direction Générale du Trésor en application du décret n°2020-1186.

Ces formulaires permettent à chaque entité d'évaluer, à partir de données qu'elle renseigne, l'avantage économique qu'elle a consenti en N-2 aux publics éligibles et qui correspond schématiquement au différentiel de résultat entre (i) les conditions de marché prévalant sur le "marché de référence" défini par le décret n°2020-1186 et (ii) les conditions dites "solidaires" appliquées par la Société auprès de son public cible considéré, au regard du décret précité, comme en situation de fragilité. S'agissant de la Foncière Habitat & Humanisme, cet avantage économique est défini comme la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer des Logements ou VEELL au sens de l'article 5 du décret n°2020-1186.

Si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile (la "compensation") est supérieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, une "surcompensation" peut être caractérisée, à laquelle la Société doit remédier.

Les entreprises solidaires déclarent chaque année via le "formulaire déclaratif" précité adressé aux autorités compétentes le montant de la compensation à laquelle elles estiment avoir droit en fonction des règles susmentionnées, étant toutefois précisé que ces autorités ne contrôlent pas chaque année l'exactitude et la cohérence des données renseignées, celles-ci pouvant néanmoins faire l'objet de contrôles a posteriori de natures diverses (fiscaux par exemple) diligentés par les pouvoirs publics.

Pour 2020, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2018 conformément aux principes précités, s'établit à 23,90 M€. Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 8,01 M€, reçues sur le premier semestre 2020 dans le cadre du prospectus AMF visa n°19-373, le plafond restant pour le reste de l'année 2020 s'élève à 15,89 M€.

Pour 2021, le plafond calculé par la Société s'établit à 35,5 M€.

Pour les deux années 2020 et 2021, les plafonds calculés sont inférieurs au second plafond de 40 M€, de sorte que ce dernier n'est pas applicable, et il sera uniquement tenu compte des plafonds calculés, à savoir 15,89 M€ pour 2020, après prise en compte des souscriptions ayant déjà donné lieu à l'avantage fiscal, et 35,5 M€ pour 2021.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus (10,6 M€ en 2020 et 9,9 M€ en 2021), le plafond ne sera pas atteint, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2021), des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2020, ramenée à 9 000 € pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021) ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2020, ramenée à 18 000 € pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée sur les années suivantes (dans la limite de 4 années) pour ouvrir droit à la réduction d'IR (IR-PME-SIEG) dans les mêmes conditions que celles de l'année de souscription (notamment de taux).

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, a été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020.

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10 000 € par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR dû au titre des 5 années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée sera, le cas échéant, réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue, afin d'éviter un cumul d'avantages.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2020, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Néanmoins, le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres) pour 12 000 €, la plus-value imposable serait alors de 4 500 € (12 000 € - 7 500 €) et non de 2 000 € (12 000 € - 10 000 €).

Le bénéfice du dispositif IR-PME-SIEG n'est pas cumulable avec certaines déductions ou réductions d'impôt sur le revenu : absence de possibilité de déduire les intérêts d'emprunt prévue au titre de cette souscription lorsque le contribuable exerce son activité dans la société, impossibilité de bénéficier pour le même versement des réductions d'impôt prévues au titre des investissements outre-mer.

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation.

L'avantage fiscal (réduction IR-PME-SIEG) sera, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de la souscription pour laquelle ils souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR.

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription (en cas de cession d'actions) et jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la société). Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2020, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-PME-SIEG, seront remboursées en 2021 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2020.

Mesures de gestion du risque par FHH

Face à ce risque exogène à la foncière, plusieurs mesures ont été mises en œuvre comme :

- le respect par la foncière du cadre réglementaire dans lequel elle opère pour maintenir ses statuts ESUS et SIEG, et qui répondent aux conditions du nouveau décret et de la convention SIEG ;
- une communication permanente avec les ministères concernés par notre action pour démontrer l'intérêt des actions menées par le mouvement Habitat Humanisme,
- une information précise et régulière vers les souscripteurs d'actions de la foncière (au moment de leur souscription mais aussi par la suite via des notes d'informations et via le site) de toute évolution pouvant intervenir dans l'évolution du dispositif fiscal et du respect des règles.

Dépendance à l'égard de la politique gouvernementale en matière de logement social

Identification et description du risque

L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social, décrites dans le paragraphe 9 sur l'environnement réglementaire.

Les principaux risques pour la société sont les suivants :

- Problèmes budgétaires de l'Etat et des collectivités qui auraient pour conséquence :
 - Perte ou diminution des subventions d'investissements perçues par la foncière pour acquérir des logements très sociaux : dans ces conditions la foncière ne pourrait plus réaliser d'acquisition
 - Perte ou diminution des aides apportées aux associations qui opèrent des pensions de famille : dans ces conditions, les associations auraient des difficultés à payer leur loyer à la foncière
- Modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels
- Modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la CDC (taux, durée, garanties d'emprunts par les collectivités...) qui limiteraient les capacités d'emprunts de la foncière, et accroîtrait les intérêts payés

Mesures de gestion du risque par FHH

Ces risques sont limités par la politique gouvernementale qui cherche à renforcer la production de logements très sociaux à travers, notamment :

- le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le "sans-abrisme" (dit "Plan Logement d'abord") visant à résoudre les difficultés liées à la politique d'hébergement et de l'accès au logement par une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile ;
- la loi du 23 novembre 2018 sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite "loi ELAN".

Malgré tout et pour limiter ces risques exogènes, le mouvement Habitat Humanisme participe directement ou indirectement aux réunions de réflexions, de prospections... sur le logement social et sur l'insertion des personnes en grande difficulté. La qualité de ses « actions terrain » est reconnue et le mouvement a toujours pu démontrer la concrétisation de ses intentions ("prouver et démontrer par la réalisation d'actions innovantes").

Pour limiter le risque sur le financement par la CDC de ses projets, la foncière a mis en place une communication permanente avec les équipes de la CDC et a signé une convention triennale en novembre 2019 qui a déjà été renouvelée deux fois.

Risque de perte du statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général) œuvrant dans le logement social et/ou de perte de l'agrément ESUS (Entreprise solidaire d'utilité sociale) qui qualifie les entreprises solidaires

Identification et description du risque

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". 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. Inscrit dans la loi sur l'Economie 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. Cet agrément est destiné aux entreprises de l'ESS aux termes de l'article L3332-17-1 du code du travail qui répondent, entre autres, aux critères suivants :

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;
- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;

- le réinvestissement de la majorité des bénéficiaires dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

L'ensemble de ces dispositifs permettent à la Foncière Habitat Humanisme de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'elle permet d'octroyer (cf. risque sur la "remise en cause du dispositif fiscal en vigueur" supra).

Mesures de gestion du risque par FHH

La disparition des statuts ci-dessus pénaliserait le développement futur de la Foncière, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine et à la gestion du patrimoine existant.

Néanmoins, pour les limiter, la Foncière a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

3.4 Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers

Identification et description du risque

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement, qui peut couvrir jusqu'à 100% du montant du loyer quittancé. En 2019, le coût net des impayés s'élève à 151 K€ (contre 162 K€ en 2018). Il représente 0,9% des loyers et charges quittancés sur la même période. Ce coût net global est en baisse par rapport à l'exercice précédent.

Par ailleurs, le taux de vacance, qu'elle soit subie (absence de demande de location pour les logements proposés par la Foncière) ou volontaire (liée à des travaux réalisés dans les logements du patrimoine), constitue également un risque pour la récurrence des revenus locatifs de la Foncière.

Mesures de gestion du risque par FHH

La Foncière dispose d'un outil de suivi de la gestion locative confiée aux AIVS et autres gestionnaires sous mandat de gestion locative. Cette base de données réplique, par intermédiaire puis par locataire, les informations reçues périodiquement des gestionnaires en matière de quittancement et d'impayés. Cet outil permet d'identifier les situations de retard et de prendre, en lien avec les gestionnaires, les mesures adaptées ; ex : subrogation avec la Caisse d'Allocations Familiales pour garantir le paiement de la part du loyer couverte par une allocation-logement, relances ciblées, intervention des correspondants dans les Associations H&H locales...

La société essaie de réduire au maximum le montant des impayés et le niveau de vacance en veillant à ce que les Agences Immobilières à Vocation Sociale (AIVS ou autres gestionnaires) respectent leurs engagements prévus dans leurs mandats de gestion. En ce qui concerne les maisons relais et autres hébergements collectifs, elle s'assure que les organismes gestionnaires ont bien des compétences techniques et des structures financières adaptées aux besoins. Pour ce motif, elle s'appuie, soit sur des associations déjà connues et disposant d'une expérience confirmée, soit sur des entités dépendant du Mouvement Habitat et Humanisme.

La société a mis en place une réunion mensuelle avec chaque gestionnaire pour vérifier l'absence de dérives.

Compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, et surtout de logements d'insertion, le taux de vacance est très faible. Lors d'un changement de locataire, les travaux de remise en état, sauf exception, ne dépassent pas une durée de 3 mois. Par ailleurs, le turn-over des locataires est également très faible et ne concerne qu'une centaine de logements par an. 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.

Risque d'accès au crédit

Identification et description du risque

La Foncière finance en grande partie ses investissements (42% sur les logements réceptionnés en 2019) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels.

Mesures de gestion du risque par FHH

Pour limiter son risque de ne pas obtenir de prêts :

- la Foncière est en relation continue avec la caisse des dépôts ;
- la Société n'entreprend aucun chantier sans avoir arrêté son plan de financement ;
- tous les concours qu'elle sollicite sont des crédits à long terme, octroyés de manière irrévocable et assurant l'équilibre financier de l'opération. Elle n'est liée par aucun contrat qui l'obligerait, d'une manière permanente, à faire appel à un organisme ou à un mode de financement déterminé.

Risque de non-respect des ratios bancaires

Identification et description du risque

Les emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont soumis à des conditions précises prévues dans la Convention triennale, conclue entre la Société et la Caisse des Dépôts ; cette convention a été renouvelée au cours du deuxième semestre 2019 pour une période de 3 ans.

La Société s'engage notamment à :

- fournir l'ensemble des états financiers et patrimoniaux permettant à la CDC de réaliser une analyse rétrospective sur ses comptes,
- atteindre une marge brute d'autofinancement globale supérieure ou égale à 3% des produits,
- maintenir un fonds de roulement net global positif,
- communiquer périodiquement, pour information, une évaluation de son patrimoine réalisée par un expert immobilier indépendant.

Le non-respect de l'un des deux (ou les deux) ratios financiers ci-dessus serait sans incidence sur les financements déjà accordés par la CDC mais entraînerait une suspension des nouveaux financements jusqu'à justification des solutions apportées.

Mesures de gestion du risque par FHH

Pour limiter ce risque, la Foncière a mis en place avec la CDC des points très réguliers de suivi de son activité et de ses ratios. Tous les ans, une analyse complète des résultats est ainsi menée.

Ensuite, elle n'engage des investissements que lorsque le financement de l'opération est défini et les demandes auprès de la CDC acceptées.

Enfin, la qualité du bilan de la Foncière lui permet de lever, si besoin, des emprunts dans d'autres établissements financiers.

3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité

Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles

Identification et description du risque

Les sujets qui sont visés par ce risque concerne :

- l'incapacité à mettre en œuvre des stratégies efficaces qui visent à minimiser, prévenir et atténuer les incidents relatifs à la sécurité des personnes ;
- le niveau d'assurance inadéquat au regard des risques assurables ;
- l'incapacité à mettre en œuvre des processus susceptibles d'atténuer et de gérer l'impact de toute catastrophe naturelle (tremblement de terre, inondation et risque non assuré) ;
- les blessures ou pertes de vies humaines dues au non-respect des règles de santé et de sécurité.

Mesures de gestion du risque par FHH

Assurances

Les risques professionnels et environnementaux, limités par le cadre légal ou réglementaire de l'activité de propriétaire-bailleur, sont couverts par des assurances, conformément aux usages de la profession. Les principales polices sont décrites ci-dessous.

Nature des garanties	Limites de garanties par sinistre	Franchises
Incendie, explosions, risques spéciaux, dégâts des eaux, événements climatiques	Valeur de remplacement à neuf, valeur vénale pour les bâtiments inoccupés	1 000 €
Dommages électriques et électroniques	15 000 €	1 000 €
Vol, tentative de vol, détériorations mobilières et immobilières	25 000 €	1 000 €
Bris de glaces Bris de machines	10 000 €	1 000 €
Chocs de véhicules	20 000 €	1 000 €
Tous dommages sauf	100 000 €	1 000 €
Responsabilité civile immeuble	9000 K€ (dommages corporels) 5000 K€ (dommages matériels) 200 K€ (dommages immatériels) 250 K€ (atteinte à l'environnement accidentelle)	1 000 € (sauf corporel : néant)
Frais et pertes assurés (dont pertes de loyers)	25% du montant de l'indemnité avec un plafond de 2 000 K€	1 000 €
Pertes indirectes	Forfait de 10% du montant de la limite contractuelle d'indemnité	1 000 €
Recours des voisins et des tiers	5 000 K€	1 000 €

Les bureaux administratifs de la Foncière sont assurés pour l'immobilier et le mobilier à hauteur de la valeur de remplacement à neuf contre l'incendie, les dégâts des eaux. Les bris de glace (limité à 30 000 €), les détériorations immobilières suite à tentative de vol et le vol dans la limite de 200 000 €, les bris de machines hors informatiques sont couverts à hauteur de 50 000 € et l'informatique à hauteur de 200 000 €.

Les risques liés à la responsabilité civile de la Société pour l'exploitation de ses bureaux sont couverts dans la limite de 8 M€ en dommages corporels par année, matériels et immatériels (dont 1 500 000 € par sinistre au titre des seuls dommages matériels et immatériels), avec une franchise maximum de 1 500 €.

Par ailleurs, une convention cadre d'assurance dommages-ouvrage souscrite pour une durée de 4 ans à compter du 1er janvier 2019 auprès de la compagnie d'assurance QBE, permet, pour chaque opération de construction ou de réhabilitation d'immeuble, de couvrir les risques inhérents aux chantiers.

Enfin, une convention-cadre de 4 ans, également mise en place le 1er janvier 2019 auprès de QBE, garantit la responsabilité civile de la Foncière pour son activité de maître d'ouvrage et maître d'ouvrage délégué, tous dommages confondus (corporels, matériels et immatériels) :

- en RC exploitation : 8 000 K€ par année d'assurance ;
- en RC professionnelle et/ou après travaux : 5 000 K€ par année d'assurance.

Les contrats d'assurance en vigueur ne couvrent pas les éventuelles pertes d'exploitation liées aux sinistres.

En complément de ces contrats d'assurance, la Foncière a mis en place d'autres mesures comme :

- un audit très régulier par les bénévoles compétents des Associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant laquelle la Foncière réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien. Les Associations disposent de « bénévoles bricoleurs » qui sont souvent de jeunes retraités qui vont réaliser des travaux d'entretien et alerter s'ils constatent des problématiques ;
- une analyse annuelle de la qualité des logements mis en location entre les équipes patrimoine de la Foncière et toutes les Associations. C'est à partir de cette analyse qu'est établi le plan stratégique du Patrimoine pour gérer les travaux à réaliser ;
- l'intervention du courtier lorsque des sinistres interviennent

Risque lié à une pandémie (cas du Covid-19)

Identification et description du risque

Une pandémie peut venir altérer le fonctionnement de la Foncière, comme cela a été le cas pour le Covid-19.

Mesures de gestion du risque par FHH

Ces pandémies sont rares, et comme cela a été le cas pour le Covid-19, les mesures qui ont été prises sont les suivantes :

- Mise en place du comité de crise pour analyser, informer et agir.
- Mise en place d'actions pour assurer la protection de la santé et de la sécurité de ses bénévoles, employés et locataires (notamment de toutes les directives en matière de santé publiées par l'Organisation Mondiale de la Santé et le gouvernement et les collectivités locales).
- Mise en place de mesures de soutien au cas par cas que la Société pourrait décider ; la Foncière a entamé un dialogue actif avec ses locataires sur la manière de faire face à ces difficultés sans précédent et a déjà accordé des délais supplémentaires pour le paiement de leurs loyers.
- Adaptation des activités de la Foncière en conséquence : réduction des frais de fonctionnement, report des dépenses d'investissement non essentielles, mais achats indispensables (masques, entretien...), utilisation de toutes les facilités ou dispositions mises en place par les différentes autorités pour aider les entreprises à traverser la crise...
- A la fin de la pandémie, analyse des décisions prises.

La Société a aussi pu tester la capacité de ses outils d'informations pour mettre en œuvre en quelques heures le télétravail de l'ensemble de ses équipes.

Risque lié à la gestion des ressources humaines

Identification et description du risque

Dans le cadre de ses activités (Maîtrise d'ouvrage, Entretien du patrimoine/Gestion Locative et Direction financière), la Foncière a recours à des bénévoles (le Mouvement fait appel à 4 375 bénévoles qui représentent 337 équivalents ETP), notamment au travers des Associations regroupées autour de la Fédération Habitat et Humanisme. Nonobstant leur engagement au service du Mouvement, ces bénévoles peuvent ne pas avoir les compétences reconnues de professionnels expérimentés.

Mesures de gestion du risque par FHH

Ce risque est limité par :

- les renforcements d'effectifs salariés,
- la formation des bénévoles par l'Ecole de Formation de la Foncière, créée en 2010. Elle permet de former les bénévoles aux différents domaines réglementaires, techniques, financiers, juridiques et administratifs relatifs au montage et au suivi des opérations immobilisées.

3.6 Risques juridiques

Risque lié au statut et aux pouvoirs de l'associé-commandité-gérant

Identification et description du risque

La Société est une commandite par actions dont la gérance est assurée par la SARL FG2H, nommée par elle-même en sa qualité d'associé commandité. Les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne pouvant être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité, il en résulte un risque d'absence d'influence des commanditaires sur la politique de la Société.

Mesures de gestion du risque par FHH

- FG2H est une SARL qui n'a pas de salarié, dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. La gérance de FG2H est de fait contrôlée par la Fédération.
- La société FG2H est elle-même gérée par 2 gérants, personnes physiques, Philippe FORGUES et Patrice RAULIN. Tous les décisions sont donc co-décidées.
- Le Comité d'Engagement, désigné par le conseil de surveillance, émanation des commanditaires, sur proposition de la gérance, émet un avis sur toute opération d'investissement.
- Toutes les décisions importantes sont validées en conseil de surveillance de la Foncière.

Risque lié aux pouvoirs de la gérance

Identification et description du risque

Les gérants disposent des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Les dispositions législatives applicables aux sociétés en commandite par actions et les statuts de la Société prévoient, en outre, que la révocation des gérants ne peut résulter que d'une décision des associés commandités, donc avec l'accord des gérants eux-mêmes. Ce pouvoir étendu pourrait créer une source potentielle de conflits d'intérêts.

Outre les mesures décrites dans le paragraphe précédent, il est à noter que les associés commanditaires peuvent s'exprimer dans le cadre du conseil de surveillance. La composition et le rôle du conseil de surveillance est détaillée au paragraphe 14 de la partie I. Ledit Conseil assume le contrôle permanent de la gestion de la Société et signale s'il y a lieu, dans le rapport qu'il adresse chaque année à l'assemblée générale ordinaire annuelle des associés commanditaires, les irrégularités et inexactitudes relevées dans les comptes de l'exercice et dans la gestion de la Société.

4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

Les organes de direction 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, organe central du Mouvement Habitat et Humanisme.

Cette SARL est représentée par :

- Monsieur Patrice RAULIN, depuis 2012 ;
- Monsieur Philippe FORGUES, depuis le 12 mai 2016, suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.

Par ailleurs, Madame Céline BEAUJOLIN est directrice de la Foncière et directrice générale de la Fédération depuis novembre 2016.

Les associés commanditaires sont représentés par un conseil de surveillance de 12 membres, présidé par Monsieur Pierre JAMET, nommé lors de l'assemblée générale du 5 juin 2012.

Ces membres, conformément à l'article L.225-25 du code du commerce, détiennent chacun au moins 1 action, comme le stipulent les statuts de la Société (art. 7, paragraphe 2).

4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale

4.1.1 Informations générales relatives aux gérants et membres du conseil de surveillance

<i>Noms et dénomination</i>	<i>Adresse professionnelle</i>
Gérants :	
RAULIN Patrice Représentant de la SARL FG2H, elle-même gérante de La Foncière	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
FORGUES Philippe Représentant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la Foncière	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Conseil de surveillance :	
JAMET Pierre Président conseil de surveillance	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Du PELOUX Pierre	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
ODE Michel	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association Accession Solidaire représentée par CAPLAIN Yves	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Hérault représentée par TURION Hélène	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Rhône représentée par PERRIN Christophe	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Gironde représentée par ALLAIS Bruno	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire

<i>Noms et dénomination</i>	<i>Adresse professionnelle</i>
Association H&H Haute Savoie représentée par SORNAY Jean	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Alpes Maritimes représentée par DUROUSSY Hugues	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Ile de France représentée par SEVE André	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
BLANC Serge	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association HH Alsace Nord Représentée par KLING Emmanuel	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire

Il n'existe entre les personnes listées ci-dessus aucun lien familial.

4.1.2 Informations détaillées sur les expertises et expériences pertinentes des personnes mentionnées au paragraphe 4.1.1

L'expertise et l'expérience en matière de gestion de ces personnes résultent de différentes fonctions salariées et de direction qu'elles ont précédemment exercées sont résumées ci-dessous.

A la connaissance de la Société :

- aucun membre de la gérance ou du conseil de surveillance n'a fait l'objet de condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années ;
- aucun membre de la gérance ou du conseil de surveillance, n'a été associé à une faillite, mise sous séquestre, liquidation ou placement d'entreprises sous administration judiciaire au cours des cinq derniers exercices ;
- aucun membre de la gérance ou du conseil de surveillance n'a été déchu par un tribunal du droit d'exercer la fonction de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur au cours des cinq dernières années ;
- aucun membre de la gérance ou du conseil de surveillance n'a fait l'objet de mises en cause et/ou de sanctions publiques officielles prononcées par des autorités statutaires ou réglementaires au cours des cinq dernières années.

L'expertise et l'expérience en matière de gestion de ces personnes résultent de différentes fonctions salariées et de direction qu'elles ont précédemment exercées sont résumées ci-dessous :

Pierre JAMET	Conseiller-maître à la Cour des Comptes, après avoir été jusqu'en mai 2011 ; Directeur Général des Services du département du Rhône
Yves CAPLAIN Association Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Administrateur (Secrétaire) de L'Entreprise une Bonne Nouvelle, association Loi 1901 Gérant de la SARL SOGEMAL Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'HH Ile de France Gérant du Groupement Foncier Agricole de Labirade-Chinotte Gérant du Groupement Forestier DUCA Co-Gérant de la SCI La Brie Administrateur (Trésorier) d'OGEC de l'Institut de La Tour
Bruno ALLAIS Association H&H Gironde	Président d'HH Gironde
André SEVE	Représentant permanent de l'Association Accession Solidaire Administrateur de l'OFS d'Habitat Administrateur de l'Association H&H Ile de France Représentant permanent de HH Ile-de-France au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
Serge BLANC	Membre du Conseil de Surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019 Gérant de SCI AAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901

	Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1
Hugues DUROUSSY Association H&H Alpes-Maritimes	Vice-Président d'HH Alpes-Maritimes Administrateur du Club Nautique de Golfe Juan Représentant permanent de HH Alpes-Maritimes au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
Jean SORNAY Association H&H Haute-Savoie	Président de HH Haute-Savoie, association Loi 1901 Administrateur SOLIHA 74 Administrateur UDAF 74, et à ce titre Membre de la CLAH 74 (DDT) Administrateur ADIL-PLS Administrateur de France-Bénévolat 74 Représentant permanent de HH Haute-Savoie au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
Michel ODE	Membre du Conseil de Surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 03 juin 2019 Co-gérant SARL Financière Côté Sud Gérant de SARL ODE INVEST Gérant de la SCI ODE FAMILY Gérant de la SCI PMO Gérant du Fond de dotation ODE
Hélène TURION Association H&H Hérault	Présidente d'HH Hérault, association Loi 1901 Administratrice HH Aude, association Loi 1901 Gérante de la SARL EXNIHILO Administratrice de la Société Régionale de Santé Publique d'Occitanie Représentant permanent de HH Hérault au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
Christophe PERRIN Association H&H Rhône	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Représentant permanent de HH Rhône au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019 Administrateur du CNAM Rhône-Alpes, Loi 1901 Représentant de HH Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901 Représentant de HH Rhône au CA d'Entre deux toits, association Loi 1901 Administrateur de Péniche Accueil, association Loi 1901 à Lyon Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Ass. Loi 1901 à Lyon Administrateur du Grand Lyon Habitat, office HLM Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM Administrateur de la CAF du Rhône Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340) Administrateur au sein du Conseil de Développement de Grand-Lyon la Métropole Gérant de la SCI SOLIDARITES NOUVELLES Gérant SARL ESCALES SOLIDAIRES (SARL ESHH) Administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme
Emmanuel KLING Association H&H Alsace Nord	Président d'HH Alsace Nord, association Loi 1908

Autres mandats exercés ou ayant été exercés par les membres de la gérance et du conseil de surveillance :

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
RAULIN Patrice	<p>Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme et de la SCA HH Développement jusqu'au 03 juin 2019 Administrateur de la RATP Membre de la Commission des marchés du groupe APRR/AREA Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au Conseil d'administration d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Vice-Président de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Administrateur de l'association HH GESTION Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au Conseil d'administration de l'association Coallia.</p>	<p>Président de la Société Française du Tunnel Routier du Fréjus (SFTRF), Président du conseil d'administration de l'Ecole Nationale des TPE (ENTPE), Président de la société Tunnel Euralpin Lyon Turin (TELT) et Vice-Président, puis Président du conseil de surveillance de la société Aéroports de Lyon Représentant permanent d'HH Développement au sein du conseil d'administration d'HH Investment Belgium, jusqu'au 7 décembre 2017 Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Présidente de la SAS H&H Développement Immobilier jusqu'au 25 juin 2019</p>
FORGUES Philippe	<p>Représentant de l'association Coallia aux CA de l'association Coallia Solidaire et de la SCI L'Orangerie. Administrateur de l'ESH Coallia Habitat Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme et de la SCA HH Développement jusqu'au 03 juin 2019 Président d'HH Services, association Loi 1901 Administrateur délégué de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Administrateur d'HH Gestion, association Loi 1901 Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au sein de LPA, association Loi 1901 Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au sein d'EHD, SCIC Président IFACOR SAS</p>	<p>Administrateur d'In Extenso National Représentant permanent d'HH Développement, Administrateur d'HH Investment Belgium jusqu'au 3 juin 2019</p>
JAMET Pierre	<p>Président d'une formation de jugement à la Cour nationale du droit d'asile Vice-Président délégué de la Transalpine</p>	<p>Directeur Général des Services du Département du Rhône Administrateur de l'OPAC du Rhône Conseiller Maître à la Cour des Comptes jusqu'au 17 février 2018 Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Président du Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019 Administrateur de l'OPAC du Rhône jusqu'au 29 mars 2015</p>
Du PELOUX Pierre Association H&H Drôme-Ardèche	<p>Trésorier d'HH Drôme-Ardèche, association Loi 1901 Trésorier de l'Association Louis Beaulieu, association Loi 1901</p>	<p>Membre du Conseil de Surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019</p>
CAPLAIN Yves Association Accession Solidaire	<p>Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Administrateur (Secrétaire) de L'Entreprise une Bonne Nouvelle, association Loi 1901 Gérant de la SARL SOGEMAL</p>	<p>Directeur général de la société Auxiliaire de Transactions Immobilières SAS</p>

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
	Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'HH Ile de France, association Loi 1901 Gérant du Groupement Foncier Agricole de Labirade-Chinotte Gérant du Groupement Forestier DUCA Co-Gérant de la SCI La Brie Administrateur (Trésorier) d'OGEC de l'Institut de La Tour	
SORNAY Jean Association H&H Haute Savoie	Président de HH Haute-Savoie, association Loi 1901 Administrateur SOLIHA 74 Administrateur UDAF 74, et à ce titre Membre de la CLAH 74 (DDT) Administrateur ADIL-PLS Administrateur de France-Bénévolat 74	Représentant permanent de HH Haute-Savoie au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
PERRIN Christophe	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Administrateur du CNAM Rhône-Alpes, Loi 1901 Représentant de HH Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901 Représentant d'HH Rhône au CA d'Entre deux toits, association Loi 1901 Administrateur de Péniche Accueil, association Loi 1901 à Lyon Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Association Loi 1901 à Lyon Administrateur du Grand Lyon Habitat, office HLM Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM Administrateur de la CAF du Rhône Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340) Administrateur au sein du Conseil de Développement de Grand-Lyon la Métropole. Gérant de la SCI SOLIDARITES NOUVELLES Gérant SARL ESCALES SOLIDAIRES (SARL ESHH) Administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme	Vice-Président de l'Association de Gestion des Lazaristes Administrateur d'ATMP, association Loi 1901 Représentant de HHR, administrateur de l'ACAL, association Loi 1901 à Lyon Représentant permanent de HH Rhône au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
ALLAIS Bruno Association H&H Gironde	Président HH Gironde, Association loi 1901	
TURION Hélène Association H&H Hérault	Présidente d'HH Hérault, association Loi 1901 Administratrice HH Aude, association Loi 1901 Gérante de la SARL EXNIHILO Administratrice de la Société Régionale de Santé Publique d'Occitanie	Représentant permanent d'HH Hérault au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
ODE Michel	Co-gérant SARL Financière Côté Sud Gérant de SARL ODE INVEST Gérant de la SCI ODE FAMILY Gérant de la SCI PMO Gérant du Fond de dotation ODE	Membre du Conseil de Surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
SEVE André Association H&H IDF	Représentant permanent de l'Association Accession Solidaire, administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme	Représentant permanent de HH Ile-de-France au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
BLANC Serge	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901	Membre du conseil de surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
	Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1	
KLING Emmanuel Association H&H Alsace Nord	Président d'HH Alsace Nord, association Loi 1908	

Le tableau ci-après présente la situation des membres du conseil de surveillance en termes d'indépendance :

Nom, prénom, titre ou fonction des administrateurs	Administrateur indépendant	Année du 1er mandat	Échéance mandat	membre d'un comité (membre ou président)	Comité des engagements	Comité des risques	Comité des auditeurs	Comité des donateurs	Expérience et expertise
Pierre JAMET, Président du CS	oui	2012	juin 2024	Non	non	non	non	non	cf. liste de leurs mandats exercés
Yves CAPLAIN représentant permanent d'Accession solidaire au CS (Président d'Accession solidaire)	oui (*)	2008	Juin 2020	Non	non	non	non	non	
Pierre du PELOUX	oui	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
Christophe PERRIN représentant permanent d'HH Rhône au CS (Président d'HH Rhône)	oui (*)	2010	Juin 2022	Non	non	non	non	non	
Bruno ALLAIS représentant permanent d'HH GIRONDE au CS (Administrateur d'HH Gironde)	oui (*)	2020	juin 2026	Non	non	non	non	non	
HUGUES DUROUSSY représentant permanent d'HH Alpes-Maritimes au CS (Vice-Président d'HH Alpes-Maritimes)	oui (*)	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
Hélène TURION représentante permanente d'HH Hérault au CS (Présidente d'HH Hérault)	oui (*)	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
Michel ODE	oui	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
André SEVE représentant permanent d'HH Ile-de-France au CS	oui (*)	2012	Juin 2023	Non	non	non	non	non	
Jean SORNAY représentant permanent d'HH Haute-Savoie au CS (président d'HH Haute-Savoie)	oui (*)	2018	Juin 2024	Oui	non	Membre	non	non	
Serge BLANC	oui	2012	Juin 2023	Non	non		non	non	

Au sens strict de la définition d'administrateur indépendant du code AFEP/MEDEF, les membres du conseil de surveillance de La Foncière sont indépendants.

* Néanmoins, il convient de signaler que plusieurs membres du conseil de surveillance occupent une fonction de bénévoles dans les associations juridiquement indépendantes du mouvement

4.2 Rémunération et avantages

4.2.1 Montant des rémunérations versées

Les gérants comme les membres du conseil de surveillance exercent leurs fonctions à titre purement bénévole. Ils ne perçoivent ni salaires, ni indemnités, ni avantages particuliers d'aucune sorte.

4.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

4.3 Participations et stock-options

Aucun des membres des organes d'administration et de direction ne détient de participation dans le capital de la Foncière, à l'exception des actions de garantie.

5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR

5.1 Informations financières historiques

5.1.1 Comptes annuels 2019 et rapport du commissaire aux comptes



Foncière d'Habitat et Humanisme
Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2019

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société Foncière d'Habitat et Humanisme,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par la gérance le 15 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

- Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-4 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

- Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.



Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou



événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lyon, le 5 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

Bilan Actif

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	28 629	3 741	24 888	5 175
Fonds commercial	4 042 385	972 116	3 070 269	3 174 243
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 071 014	975 858	3 095 156	3 179 418
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	81 282 637		81 282 637	68 424 197
Constructions	335 089 770	81 004 523	254 085 247	220 467 381
Installations techniques, matériel et outillage industriel				0
Autres immobilisations corporelles	582 041	207 440	374 601	138 058
Immobilisations en cours	66 673 260		66 673 260	68 226 136
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	483 627 709	81 211 964	402 415 745	357 255 771
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
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
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL immobilisations financières :	3 146 084	31 908	3 114 176	4 244 053
ACTIF IMMOBILISÉ	490 844 807	82 219 729	408 625 077	364 679 243
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	174 000		174 000	239 567
Créances clients et comptes rattachés	4 064 677	1 608 370	2 456 307	2 327 323
Autres créances	31 775 795	127 786	31 648 009	32 339 341
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	36 014 472	1 736 156	34 278 316	34 906 231
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
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 disponibilités et divers :	21 682 393	1 585	21 680 808	26 030 470
ACTIF CIRCULANT	57 696 865	1 737 741	55 959 125	60 936 701
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	548 541 672	83 957 470	464 584 202	425 615 944

Bilan Passif

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 161 818 524	161 818 524	145 613 828
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	83 411 216	73 711 386
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	151 258	136 068
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 822 127	2 533 513
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	22 682	303 805
TOTAL situation nette :	248 254 446	222 327 237
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	111 131 980	108 343 335
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	359 386 425	330 670 572
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	517 167	1 138 972
Provisions pour charges	70 239	40 841
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	587 406	1 179 813
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		3 517 500
Autres emprunts obligataires		
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
TOTAL dettes financières :	99 477 156	85 636 789
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	99 000	
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 940 127	7 242 418
Dettes fiscales et sociales	538 929	868 138
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	555 158	18 214
TOTAL dettes diverses :	5 034 214	8 128 770
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	104 610 370	93 765 559
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	464 584 202	425 615 944

Compte de Résultat (Première Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	16 718 084		16 718 084	15 179 352
Chiffres d'affaires nets	16 718 084		16 718 084	15 179 352
Production stockée				
Production immobilisée			1 200 191	1 533 575
Subventions d'exploitation			62 781	106 839
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			887 927	782 888
Autres produits			4 501 897	4 186 205
PRODUITS D'EXPLOITATION			23 370 881	21 788 860
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			9 083 029	8 143 763
TOTAL charges externes :			9 083 029	8 143 763
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			1 819 614	1 556 790
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 160 400	1 129 857
Charges sociales			566 026	540 014
TOTAL charges de personnel :			1 726 426	1 669 872
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			9 461 290	8 436 551
Dotations aux provisions sur immobilisations			192 571	177 884
Dotations aux provisions sur actif circulant			51 424	48 587
Dotations aux provisions pour risques et charges			29 398	4 321
TOTAL dotations d'exploitation :			9 734 682	8 667 343
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			195 018	219 205
CHARGES D'EXPLOITATION			22 558 769	20 256 972
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			812 111	1 531 888

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	812 111	1 531 888
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		9 378
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 161	6 598
Autres intérêts et produits assimilés	58 272	63 523
Reprises sur provisions et transferts de charges	296 130	800
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	305 761	161 609
	668 324	241 907
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 585	104 464
Intérêts et charges assimilées	829 100	714 135
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	228 282	
	1 058 968	818 599
RÉSULTAT FINANCIER	(390 644)	(576 692)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	421 468	955 196
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	77 467	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	536 836	243 184
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	614 303	243 184
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	190 122	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	791 088	761 669
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	981 210	761 669
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(366 907)	(518 485)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	31 878	132 908
TOTAL DES PRODUITS	24 653 508	22 273 951
TOTAL DES CHARGES	24 630 825	21 970 147
BÉNÉFICE OU PERTE	22 682	303 805

1. ANNEXES

3.1 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 20,6 millions d'€,
- ◆ Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0,8 millions d'€,
- ▲ Des fusions absorption pour une valeur totale de 4,4M€.

3.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.1 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.

3.2.2 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.

3.2.3 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)
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 écoulée 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, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2019, pour un montant global de 2,1 M€. 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 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 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 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. Ce dispositif a été supprimée en 2019.

3.3 Notes explicatives sur le bilan

3.3.1 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.

3.3.2 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 immobilisations 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	31/12/2019
Terrains	959	-	-	- 959	-	0
Constructions	69 689 929	9 200 876	124 788	744 753	894 929	78 865 418
Autres immobilisations corporelles	265 963	29 315	-	87 838	-	207 440
Total valeur brute	69 956 851	9 230 191	124 788	655 957	894 929	79 072 858

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

3.3.3 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 (2,5 millions d'€).

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	0	0	-	-

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

3.3.4 Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2018	Nouvelles notifications	Subventions recues	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.

3.3.5 Etat 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	26 800 106	8 250 563	18 549 543
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

3.3.6 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	25 957 234	21 577 883

L'importance des disponibilités s'explique principalement par l'augmentation de capital de fin d'année. Dans les disponibilités au 31/12/2019 figure le montant de la dernière augmentation de capital de 10 634 k€ débloquée par la banque début 2020.

3.3.7 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 Humanisme	152 978	3 460	-44 465	111 973
Fonds Gest.d'Epargne 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 (VN 92€)		161 818 524

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

3.3.8 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

3.3.9 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.

3.3.10 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 de établissements	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 auprès de établissements	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 de HHD.

Les remboursements d'emprunts s'élèvent à 4.7 M€ et les nouveaux emprunts à 22.2 M€ (dont 0.5M€ provenant des fusions).

3.3.11 Dettes

Dettes diverses	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.

5.1.2 Changement de date de référence comptable

Néant.

5.1.3 Normes comptables

Cf. section 3.2.1 de l'annexe aux comptes insérés dans le paragraphe 5.1.1 ci-dessus.

5.1.4 *Changement de référentiel comptable*

Néant.

5.1.5 *Informations financières auditées*

Comme vu en 5.1.1, les informations financières auditées inclus, notamment :

- a) le bilan ;
- b) le compte de résultat ;
- c) un état indiquant toutes les variations des capitaux propres ou les variations des capitaux propres, autres que celles résultant de transactions sur le capital avec les propriétaires et de distribution aux propriétaires ;
- d) le tableau des flux de trésorerie ;
- e) les méthodes comptables et les notes explicatives.

5.1.6 *Etats financiers consolidés*

La Foncière n'établit pas d'états financiers annuels consolidés.

5.1.7 *Date des dernières informations financières*

Le dernier exercice clos et vérifié est en date du 31 décembre 2019, soit moins de 16 mois avant la date du présent document.

5.2 Informations financières intermédiaires et autres

5.2.1 *Informations financières trimestrielles ou semestrielles*

La Société n'est soumise à aucune obligation d'information financière trimestrielle ou semestrielle.

5.3 Audit des informations financières annuelles

5.3.1 *Informations financières annuelles auditées*

Présentée en 5.1.1.

5.3.2 *Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux*

Néant.

5.3.3 *Informations financières contenues dans ce document et non tirées des états financiers vérifiés de la Société*

Néant.

5.4 Indicateurs-clés de performance (ICP)

5.4.1 *Description des indicateurs clés de performance*

Néant, la Société ne publie pas de tels indicateurs.

5.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

Néant, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu depuis le 31 décembre 2019.

5.6 Politique en matière de dividendes

La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG. Les bénéfices nécessairement modestes qu'elle pourrait réaliser serviront à renforcer ses fonds propres pour parer aux inévitables aléas de son patrimoine construit ou rénové

5.7 Informations financières pro forma

Il n'y a pas eu de modification significative des valeurs brutes pouvant influencer sur l'actif, le passif et les résultats de la Foncière nécessitant la production d'informations financières pro forma.

6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES

6.1 Principaux actionnaires

6.1.1 Actionnariat

Au 30 juin 2020, après réalisation des opérations d'apports et d'augmentation de capital réservées à la Fédération Habitat et Humanisme décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2020, la Foncière a un capital de 171 291 672 €, se décomposant en 1 861 866 actions de 92 €, disposant d'un droit de vote et détenues par plus de 8 800 actionnaires.

actionnaires	30/06/2020		31/12/2019		31/12/2018	
	nb d'actions	%	nb d'actions	%	nb d'actions	%
HH Développement	0	0,0%	0	0,0%	76 719	4,8%
Fédération HH	65 870	3,5%	23 539	1,3%	15 158	1,0%
Associations HH	103 980	5,6%	88 434	5,0%	61 101	3,9%
Congrégations	29 512	1,6%	25 457	1,4%	25 135	1,6%
Fonds gest. Epargne salariale	588 026	31,6%	581 269	33,0%	490 820	31,0%
Autres personnes morales	57 979	3,1%	56 935	3,2%	52 761	3,3%
Personnes Morales	845 367	45,4%	775 634	44,1%	721 694	45,6%
Personnes physiques	1 016 499	54,6%	983 263	55,9%	861 065	54,4%
Total Actionnaires	1 861 866	100,0%	1 758 897	100,0%	1 582 759	100,0%

Note : Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote du fait de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

La Fédération est l'organisme qui regroupe les Associations locales du Mouvement. Le lien entre les Associations et la Fédération réside dans l'adhésion écrite à la charte et aux statuts du Mouvement.

Les Associations Habitat et Humanisme souscrivent des parts de la Foncière quand elles souhaitent placer leur trésorerie en moyen/long terme.

Au 30 juin 2020, 3 actionnaires possèdent individuellement plus de 5% du capital : il s'agit du fonds FPS Natixis Solidaire qui détient 9%, du fonds FCP Amundi Finance et Solidarité qui détient 8% du capital, et du fonds BNP Paribas Social Business Impact qui détient 5%. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

L'année 2019 est marquée par une croissance de la participation de l'épargne salariale qui passe de 31% à 33% et de la participation des personnes physiques (de 54,4% à 55,9%) au détriment de la participation d'HH Développement. Ce changement est dû à la fusion de la société HH Développement dans la Foncière HH et au renforcement souhaité des fonds de gestion dans le capital de la Foncière pour son objet social.

Au 31 décembre 2019, le Mouvement contrôle au total 6,4% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement de manière historique depuis sa création, on arrive, globalement, au chiffre de 7,8%. Ce soutien constaté des congrégations n'est toutefois pas formalisé par un engagement écrit.

La stratégie actionnariale du Mouvement est de maintenir autant que possible une participation supérieure à 50% dans le capital de la Foncière pour les personnes physiques.

6.1.2 Droits de vote

Les actionnaires majoritaires de la Foncière ne détiennent pas de droit de vote différents des autres actionnaires.

Il n'y a pas de différence entre le pourcentage de détention du capital et le pourcentage de droits de vote du fait de l'absence de droits de vote double prévus dans les statuts de la Société.

6.1.3 Contrôle de la détention de capital

Le détail des "familles" d'actionnaires figure dans le chapitre 16-1 Actionnariat.

Le taux de détention du capital par le Mouvement en qualité d'associé commanditaire est relativement faible. Au 30 juin 2020, le Mouvement contrôle au total 9,2% du capital de la Foncière. La progression par rapport au 31 décembre 2019 s'explique par les apports effectués en juin et le rachat de parts de souscripteurs. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement depuis sa création, on arrive globalement au chiffre de 10,6%.

En revanche, la Foncière étant une société en commandite par actions, l'associé commandité, la SARL FG2H, contrôlée par la Fédération habitat Humanisme, dispose d'un droit de veto pour toutes décisions des associés, puisque toutes les décisions d'assemblées générales doivent être approuvées à la fois par l'assemblée générale des commanditaires et par l'associé unique commandité, et détient seul le pouvoir de désigner et révoquer la gérance.

Jusqu'à ce jour, aucun conflit entre l'assemblée générale des associés commanditaires et l'associé commandité n'a été observé ; l'assemblée des associés commanditaires n'a jamais exprimé de contestation sur l'identité et l'action de la gérance ; il existe un Comité d'Engagement pouvant donner un avis défavorable à la réalisation d'opérations immobilières et dont les recommandations ont toujours été suivies par la gérance ; la désignation des membres du Comité d'Engagement s'est toujours faite de manière consensuelle par le conseil de surveillance avec l'agrément de la gérance (cf. article 4-1 des statuts et paragraphe 21).

Par ailleurs, le conseil de surveillance examine régulièrement l'état d'avancement des dossiers immobiliers instruits par la gérance et la situation financière, ainsi que les projections d'activité ; la gérance, qui participe à toutes ces réunions, est informée des observations du conseil de surveillance, qu'elle prend en compte dans ses décisions.

6.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

Il n'y a pas de pactes d'actionnaires.

6.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage

A sa connaissance, la Société n'est concernée, au titre des douze derniers mois, par aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage (y compris toute procédure dont l'Emetteur aurait connaissance qui est en suspens ou dont il est menacé) qui pourrait avoir ou a eu récemment des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Foncière ou de ses filiales.

Comme dans toute société immobilière, il existe en permanence un certain nombre de litiges opposant la Foncière à des entreprises de bâtiment ayant œuvré pour elle, à des locataires ou à des copropriétaires. Les litiges, dans lesquels la Société est engagée, sont présentés au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figure au paragraphe 5.1.1.

En 2019 les provisions pour risques s'élèvent à 587 K€ et concernent exclusivement des malfaçons et travaux de remise en état relatifs à des programmes immobiliers identifiés, dont le coût restera à la charge de la Foncière.

6.3 Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale

Les représentants, personnes physiques, de la gouvernance de la Foncière peuvent également être présents dans la gouvernance des autres structures composant le Mouvement Habitat et Humanisme. Des flux financiers réguliers existent entre les différentes structures du Mouvement qui concourent à la même stratégie et aux mêmes objectifs. Les procédures de contrôle interne dont s'est dotée la Foncière, sont de nature à identifier et traiter les situations de conflit d'intérêts.

A la connaissance de la Foncière et de la gérance, aucun dirigeant, ni membre du conseil de surveillance, ne détient de participation chez l'un des principaux clients ou fournisseurs de la Société.

Annuellement, les membres du conseil de surveillance et les gérants déclarent, à la Direction juridique de la société, la liste des mandats sociaux qu'ils peuvent exercer dans d'autres sociétés ou entités, membres du Mouvement H&H ou pas. Cette procédure permet d'identifier, avant leur autorisation par le conseil de surveillance, les conventions ou transactions intervenant entre la Foncière et d'autres entités ayant des mandataires sociaux communs et de prendre les mesures de sauvegarde appropriées, notamment la qualification de ces transactions en convention règlementée soumise à l'approbation de l'assemblée annuelle des actionnaires.

6.4 Transactions avec des parties liées

La Foncière ne traite, d'une façon générale, aucun volume d'affaires avec des sociétés apparentées. Les logements qu'elle construit et réhabilite sont réalisés par des sociétés du bâtiment et des architectes extérieurs. La Société s'interdit, dans le cadre de sa déontologie, de louer les logements lui appartenant à ses salariés ou à ses bénévoles ou à leurs proches, sans passer par les commissions d'attribution existantes. Elle confie la gestion locative de ses logements à des AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale, partenaires du Mouvement Habitat et Humanisme.

La Fédération siège au conseil d'administration des AIVS du Mouvement.

Des conventions particulières peuvent être passées avec les organisations du mouvement Habitat Humanisme pour la mise en commun de locaux ou de services partagés. Toutes ces conventions sont analysées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui figure au paragraphe 17.2

Une convention cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée est consentie à certaines Associations H&H. Mise en place à la fin de l'année 2014, elle définit le cadre juridique et le schéma dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage déléguée consentie aux associations. La rémunération est elle aussi définie comme la refacturation des frais de personnel directs affectés à la maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de budgets précédemment validés par la Foncière avec l'association concernée.

6.5 Capital social

6.5.1 Date du bilan le plus récent

Les informations présentées dans les paragraphes 6.5.2 à 6.5.7 ci-dessous sont basées sur les états financiers annuels le plus récent, à savoir celui au 31 décembre 2019.

6.5.2 Montant du capital social et catégories d'actions

Le capital social s'élevait, au 31 décembre 2019, à 161 818 524 €. Il était divisé en 1 758 897 actions de 92 € de nominal.

Il n'existe qu'un seul type d'actions et tous les titres sont intégralement libérés au jour de leur création.

Entre le 1er janvier et le 30 juin 2020, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme :** cette augmentation de capital a été décidée par une décision de la Gérance en date du 10 juin 2020 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 dans le cadre d'une délégation de compétence. L'augmentation de capital réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, d'une valeur globale de 1.654.640 € (prime d'émission incluse), a donné lieu à l'émission de 11.180 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération Habitat et Humanisme, soit une augmentation de capital d'un montant de 1.028.560 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 626 080 € (soit un prix de souscription de 148 € par action, dont 56 € de prime d'émission). Une décision de la Gérance en date du 17 juin 2020 a constaté la réalisation définitive de cette augmentation de capital ;
- **Exercice de 67.000 BSA :** une décision de la Gérance en date du 30 juin 2020 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 3 juin 2019 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 3 juin 2019 dans le cadre d'une délégation de compétence. Par une décision du 11 mai 2020, le délai d'exercice des BSA a été prorogé d'un mois jusqu'au 29 juin 2020 compte tenu de la crise sanitaire. La Gérance a constaté, en date du 30 juin 2020, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.752.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 148 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 56 €).

En outre, deux autres opérations ont été approuvées par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 et sont en cours de réalisation :

- **Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives :** augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 1.548.968 €, représentant une augmentation de capital de 962.872 €, par création de 10.466 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 56 € (soit une prime d'émission globale de 586.096 €) ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.
- **Apport partiel d'actif consenti par la société Cour des Voraces sous conditions suspensives :** apport partiel d'actif consenti par la société Cour des Voraces pour un montant d'apports global de 2.119.948 € représentant une augmentation de capital de 1.317.716 € par création de 14.323 actions nouvelles assortie d'une prime d'apport de 802.232 € ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par

l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 171.291.672 euros divisé en 1 861 866 actions d'une valeur nominale de 92 €.

6.5.3 Actions non représentatives du capital

Non applicable.

6.5.4 Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales

Ni la Société elle-même, ni aucune de ses filiales ne détiennent des actions de la Foncière.

6.5.5 Valeurs mobilières convertibles, échangeables ou assorties de bons de souscription

La Foncière a émis et attribué à la Fédération Habitat et Humanisme 67 000 bons de souscription d'actions au prix de 0,01 € lors de l'assemblée générale du 3 juin 2019 (BSA 2020). Une partie de ces bons, cessibles et exerçables du 7 janvier au 31 juin 2020, a été cédée à des tiers qui les ont exercés à hauteur de 67 000 BSA ayant donné lieu à l'émission de 67 000 actions nouvelles représentant une valeur de 9 916 000 € incluant une prime d'émission de 3 752 000 €.

6.5.6 Conditions régissant les droits d'acquisition ou obligations liées au capital

Non applicable.

6.5.7 Informations sur le capital faisant l'objet d'une option ou d'un accord conditionnel ou inconditionnel

Il n'existe aucune option sur le capital, ni aucun accord visant à en modifier la consistance ou la répartition.

6.6 Acte constitutif et statuts

Toutes les indications figurant sous cette rubrique sont extraites des statuts qui peuvent être librement consulté au siège de la Société.

L'article 13 des statuts, paragraphes 3, 4, 5 & 6, stipule :

"3. Sauf en cas de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de cession, soit à un conjoint, soit à un ascendant ou à un descendant, la cession d'actions à un tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la gérance.

La cession des actions nécessaires à un membre du conseil de surveillance, conformément à l'article 7.2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément. A cet effet, le cédant doit notifier à la société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.

En cas de refus d'agrément du cessionnaire proposé et à moins que le cédant décide de renoncer à la cession envisagée, le gérant est tenu, dans le délai de trois mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les actions soit par un actionnaire ou par un tiers, soit par la société en vue d'une réduction de capital, mais en ce cas, avec le consentement du cédant.

Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code Civil. Les frais et honoraires d'expert sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.

Si, à l'expiration du délai de trois mois ci-dessus prévu, l'achat n'est pas réalisé, l'agrément est considéré comme donné. Toutefois, ce délai peut être prolongé par décision de justice à la demande de la Société.

4. Les dispositions qui précèdent sont applicables à toutes les cessions à un tiers, même aux adjudications publiques en vertu d'une ordonnance de justice ou autrement.

5. En cas d'augmentation du capital par émission d'actions de numéraire, la cession des droits de souscription est libre ou est soumise à autorisation de la gérance dans les conditions prévues au § 3 ci-dessus.

6. La cession de droit à attribution d'actions gratuites, en cas d'incorporation au capital de bénéfices, réserves, provisions ou primes d'émission ou de fusion, est assimilée à la cession des actions gratuites elles-mêmes et doit donner lieu à demande d'agrément dans les conditions définies au § 3 ci-dessus."

6.7 Contrats importants

En dehors de la convention SIEG (cf. paragraphe 3.3) il n'a été signé, depuis 3 ans, aucun autre contrat important, en dehors de ceux qui entrent dans le cadre normal de l'activité de la Société.

7. DOCUMENTS DISPONIBLES

Pendant toute la période de validité du présent document, les personnes intéressées pourront consulter, au siège de la Société, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire :

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les documents comptables des trois derniers exercices, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes relatifs à ces documents,
- le rapport d'expertise exhaustif du patrimoine immobilier de la Foncière établi au 31 décembre 2013 par la société Mission d'Expertise, expert immobilier mentionné ci-dessus.
- L'opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts établi le 7 octobre 2020 par le cabinet BIGNON LEBRAY

Ces divers documents seront mis à la disposition des requérants sur support papier.

Par ailleurs, toutes les informations relatives à la société, au Mouvement Habitat et Humanisme et à l'émission proposée (notamment le présent prospectus mais aussi les informations qui pourront être diffusées pendant la période de souscription des actions et celle d'exercice des BSA), sont disponibles sur le site internet d'habitat Humanisme à l'adresse suivante :

<https://www.habitat-humanisme.org/devenir-epargnant-solidaire/investissement-solidaire/investir-dans-la-fonciere/>

II– NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D’EXPERT ET APPROBATION DE L’AUTORITÉ COMPÉTENTE

1.1 Responsable du prospectus

Se reporter au paragraphe 1.1 de la première partie du présent prospectus.

1.2 Attestation du responsable du prospectus

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.2 de la première partie du présent prospectus.

1.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d’expert

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.3 de la première partie du présent prospectus.

1.4 Attestation de l’expert

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.4 de la première partie du présent prospectus.

1.5 Attestation AMF

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.5 de la première partie du présent prospectus.

1.6 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l’émission

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l’offre n’est en situation de conflit d’intérêt

1.7 Raisons de l’offre et utilisation du produit

Les fonds collectés seront entièrement affectés au financement des opérations de construction, d’acquisition-amélioration et de réhabilitation de logements de la Foncière, conformément à la stratégie et aux objectifs de Foncière Habitat et Humanisme, tels que décrits dans le paragraphe 2.2.1 de la partie I du présent prospectus.

Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 30% à 35% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés.

En 2019, les acquisitions d’immobilisations corporelles s’élèvent à 53,6 M€ contre 49,1 M€ en 2018.

Les investissements autorisés en 2019 par le Comité d’Engagement portent sur 477 logements pour une valeur de 69,5 M€, financée à hauteur de 19,3 M€ par des fonds propres.

Au regard des projets à l’étude, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logements devrait se situer au-dessus de 400 logements par an en moyenne sur la période 2020/2021, soit un investissement d’environ 58 M€ par an.

Un certain nombre d'opérations ciblées sont déjà en cours d'étude au stade de la Faisabilité et pourront être soumises au Comité d'engagement en fin d'année 2020 en cas de succès de la levée de fonds. Il s'agit notamment de :

- à Toulouse - Guillaumet, une pension de famille adossé à une Résidence Intergénérationnelle, de 2 fois 15 logements en VEFA ;
- à Roanne, un projet de 20/25 places en pension de famille, qui devrait passer cet été en Comité d'Engagement ;
- à Nantes – St-Rogatien, un bâtiment à réhabiliter, soit environ 25 logements en pension de famille ;
- à Montauban, un foyer de jeunes travailleurs à l'étude ;
- au Mans, une Maison intergénérationnelle et une pension de famille de 2 fois 20 logements ;
- à Sceaux, un projet intergénérationnel de 19 logements ;
- à Cannes et à Menton, appel à projet lancé par le département pour 2 projets de pension de famille de 20 logements chacune ;

et d'autres projets à l'étude, soit plus de 200 logements.

Dans l'hypothèse où tous les BSA 2021 seraient exercés pour un produit brut correspondant de 9 916 000 € sur la base d'une valeur d'action de 148 €, le produit brut total de l'émission (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à 19 101 176 €. En cas d'exercice intégral de la clause d'extension, il s'élèverait à 20 478 908 €.

Les dépenses liées à l'émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques. Ils sont évalués à un montant compris entre 80 000 et 100 000 €.

Le produit net estimé de l'émission en numéraire serait compris entre 19,1 M€ et 20,5 M€.

Il convient de relever que les frais d'émission seront entièrement imputés sur l'augmentation de capital en numéraire et, qu'en conséquence, le produit net des BSA est égal au produit brut.

1.8 Informations supplémentaires

1.8.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

A la connaissance de la Société, aucun conseiller n'a de liens avec l'offre.

1.8.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux

Se reporter au paragraphe 5.3.2 de la première partie

1.8.3 Circuits de commercialisation des actions de la Foncière d'Habitat et Humanisme

Communication aux actionnaires

Les actionnaires de la Foncière sont informés des augmentations de capital par mail ou courrier, une relance pouvant être réalisée en cours de période.

Communication aux sympathisants d'Habitat et Humanisme

Des informations sur les augmentations de capital de la Foncière sont envoyées dans le cadre de la newsletter du Mouvement adressée par mail régulièrement aux 55 000 abonnés.

Les associations H&H publient des articles sur la Foncière dans leurs lettres d'information diffusées à leurs réseaux locaux.

Communication digitale

Les augmentations de capital de la Foncière sont annoncées sur le site d'H&H à travers une actualité en page d'accueil renvoyant à une page dédiée du site.

Depuis mai 2018, un module de souscription en ligne a été développé avec le prestataire IRAISER ; le paiement sécurisé se fait par carte bancaire ; la modalité de virement a été mise en place en septembre 2018, le bulletin étant validé par signature électronique.

Publicité

De manière ponctuelle, la Foncière publie des insertions publicitaires dans des supports.

2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement

2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Foncière atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société avant réalisation de l'augmentation de capital objet de la présente opération, est suffisant au regard des obligations actuelles et des engagements pris pour les 12 prochains mois à compter de la date d'établissement du présent prospectus.

3. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue de ses risques suivant la même méthodologie que celle présentée dans le paragraphe 3 de la partie I et elle considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs relatifs à l'émission et aux valeurs mobilières émises, hormis ceux présentés dans le présent prospectus.

Risque d'illiquidité relatif à la possibilité de revente des actions de la Foncière d'Habitat et Humanisme

Identification et description du risque

A la date du présent document, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.

Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 19.2.3) relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers.

Même si l'actionnariat fait toujours preuve d'une remarquable stabilité, le conseil de surveillance demeure attentif à ce que les actionnaires désirant céder leurs titres puissent le faire dans un délai normal. Grâce à l'intervention des associations locales et de la Fédération Habitat et Humanisme, grâce également aux contacts noués avec les investisseurs institutionnels, toutes les ventes ont trouvé une contrepartie dans le délai de trois mois au prix de revente fixé par la gérance de la Société.

A compter de 2021, sous réserve de mise à jour des statuts et en tant que titulaire d'un mandat SIEG, les titres financiers ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt seront incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A et une majoration de 0,75 fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 « fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts », étant précisé que le taux de rendement annuel ne peut, en tout état de cause, être supérieur à 1,25 %. Les statuts de l'entreprise ne prévoient pas, à ce jour, de modalités de revalorisation de ces titres.

Les actions souscrites en 2020 ne sont pas concernées par ce mécanisme de plafonnement dans la mesure où les dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI sont applicables qu'aux actions souscrites à compter du 1er janvier 2021

La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve.

Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 31 mai 2020, 505 739 actions entrent dans ce cadre.

Réponse au risque

Il n'existe pas d'engagement de rachat des actions par FHH ou l'une des entités du Mouvement. Cette situation conduit la société à considérer que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Cependant, un mécanisme de liquidité est prévu par FHH dans le cadre duquel FHH indique se proposer de faire ses meilleurs efforts (non pas directement, mais via les associations du Mouvement et la Fédération Habitat et Humanisme) pour permettre aux actionnaires souhaitant vendre leurs actions de trouver des acquéreurs agréés par la gérance. Les transactions sont opérées sur la base du prix de revente fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation (cf. paragraphe 5.3 de la partie II du présent prospectus), qui est aussi le prix de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du DPS et le prix d'exercice des BSA. Dans la plupart des cas, les associations et la Fédération peuvent racheter les actions, avant, le cas échéant, de les revendre à des acquéreurs investisseurs agréés. Il est cependant précisé que ce mécanisme de liquidité est une pratique qui n'est pas matérialisée par un engagement contractuel formel.

Le rachat des actions dans le cadre de la procédure de liquidité se fait à un prix fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation (cf. paragraphe 5.3 de la partie II du présent prospectus), soit un prix égal à la valeur d'émission des actions au 1^{er} juillet de l'année considérée étant précisé que le vendeur est seul redevable du montant des droits d'enregistrement et fait son affaire de l'accomplissement de la formalité d'enregistrement (BOI-RPPM-PVBMI-20-10-10-10-20191220 n° 260).

Cette procédure de revente organisée des actions est une pratique historique de la Foncière qui n'a pas de caractère statutaire ni contractuel. Quels que soient les efforts de la gérance de la Société pour trouver une contrepartie en cas de désir d'un actionnaire de céder ses titres, celle-ci ne peut garantir aux souscripteurs la liquidité du titre et, en particulier, en cas d'afflux massifs éventuels et non constatés à ce jour, de titres à céder à l'issue des périodes quinquennales de conservation fiscale des titres souscrits avec le bénéfice des avantages fiscaux au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (pour les anciennes souscriptions qui y étaient éligibles, cet avantage ayant été supprimé depuis) ou Madelin au titre de l'impôt sur le revenu (cf. paragraphe 10.3 Montant des avantages fiscaux accordés au cours des dernières années).

A titre informatif, le tableau ci-après présente l'évolution des demandes de sortie du capital (sachant que celles-ci ont été entièrement satisfaites) en lien avec l'échéancier obligatoire de conservation des titres pour bénéficier des avantages fiscaux :

<i>en K€</i>	2017	2018	2019	06/2020
Rachats effectués (1) en k€	3 098	3 405	4 928	3 045
Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)	21 165	23 160	33 299	20 571
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes (2) en K€	41 973	49 697	58 097	72 077
Nombre d'actions correspondant (b)	299 023	346 330	409 839	505 739
Pourcentage (a/b)	7,08%	6,69%	8,12%	4,07%

(1) Correspond aux demandes de cessions (toutes satisfaites) formulées par les personnes physiques, selon la procédure décrite ci-dessus ; ces cessions peuvent concerner des actions souscrites en N-5, mais également souscrites antérieurement, dont les délais fiscaux sont également purgés.

(2) Correspond au "stock" disponible des souscriptions d'actions nouvelles éligibles aux avantages fiscaux qui ont purgé leur délai fiscal de conservation minimum de 5 ans (exemple : pour 2019, correspond aux augmentations de capital de l'année 2013 qui sont déliées de l'obligation de conservation fiscale au 31 décembre 2018).

Au 30 juin 2019, les 505739 actions affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans représentent 27,1% du capital social et, sur la base d'un prix de 148 €, un montant théorique de revente de 74,8 M€.

Le prix de revente de l'action Foncière d'Habitat et Humanisme a évolué historiquement comme suit :

Du	Au	Valeur de l'action
1996 (création)	30/06/2006	114,34 €
01/07/2006	05/06/2007	123 €
06/06/2007	26/05/2008	133 €
27/05/2008	02/06/2009	140 €
03/06/2009	03/06/2010	142 €
04/06/2010	09/06/2011	142 €
10/06/2011	04/06/2012	142 €
05/06/2012	05/06/2013	144 €
06/06/2013	30/06/2014	144 €
01/07/2014	30/06/2015	145 €
01/07/2015	30/06/2016	145 €
01/07/2016	30/06/2017	145 €
01/07/2017	30/06/2018	147 €
01/07/2018	30/06/2019	147 €
01/07/2019	30/06/2020	148 €
01/07/2020	30/06/2021	148 €

Le prix de revente applicable à compter du 1er juillet 2020 est égal au prix de souscription proposé dans la présente augmentation de capital.

Lors de l'assemblée générale mixte du 9 juin 2020, la valeur de l'action a été fixée à 148 € à partir du 1er juillet 2020. Cette valeur de l'action est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigés des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 141 €).

Risque de valorisation de l'actif et incidence sur le prix de l'action

Identification et description du risque

Les actions de la Foncière ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions FHH, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de revente pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, qui est décrite au paragraphe 5.3 de la deuxième partie du présent prospectus.

Cette méthode est déconnectée de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, qui est néanmoins suivie dans le cadre d'une expertise annuelle indépendante, dont les modalités et les résultats sont détaillés au sein de ce même paragraphe 5.3.

Comme toute méthode d'évaluation de titres non cotés, la méthode des DCF mise en œuvre annuellement par la Foncière présente des risques de fluctuations, par exemple dans la valorisation des cash-flows soumis à la révision des loyers indexée sur l'indice IRL fixé par le gouvernement.

La méthode de détermination s'applique à la fois aux transactions et souscriptions. Les transactions sont opérées sur la base du prix fixé par la gérance au vu du dernier calcul d'évaluation des actions par la méthode des cash-flows futurs actualisés. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 19.2.3) relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. Le même prix correspondant à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés, s'applique aux émissions d'actions nouvelles et exercices de BSA et également aux transactions de revente organisée pour les actionnaires désireux de céder leurs titres.

La souscription durant la phase 1 (période de souscription à titre irréductible) étant réalisée à un prix de 148 € identique au prix de la phase 2 (souscription à titre libre par des tiers actionnaires ou non actionnaires agréés par la Gérance) et de la phase 3 (attribution au titre de la clause d'extension), qui est aussi le prix d'exercice des BSA, et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FHH entre le 1er juillet 2020 et le 30 juin 2021, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle, le DPS ne conférant qu'un droit de priorité à la souscription des actions FHH.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen, compte tenu de la méthode de valorisation retenue. L'historique de l'évolution de la valeur de l'action DCF (cf. tableau ci-dessus), depuis que la Société procède à des émissions d'actions par offre au public, montre une grande stabilité de celle-ci qui concourt à sécuriser l'investissement réalisé.

Par ailleurs, l'évolution du patrimoine et son évaluation en fonction du marché de l'immobilier n'ont pas d'influence directe sur la valeur de l'action telle qu'elle est fixée annuellement par la gérance, celle-ci n'étant pas dépendante de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus.

Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre

Identification et description du risque

Conformément à l'article L.225-134 du code de commerce, pour le cas où le total des souscriptions n'atteindrait pas les 75% de l'augmentation de capital décidée, les souscripteurs seraient informés que les fonds versés par eux leur seront restitués, sans frais, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Réponse au risque

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 6 888 882 € de produit brut semble faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande et la Foncière compte, chaque année, de nouveaux actionnaires.

Il convient de noter qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations ont été réalisées à 100%.

Risques liés à l'investissement en capital

Identification et description du risque

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société.

En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen compte tenu de l'activité de l'entreprise.

Risque de dilution des actionnaires en cas de non-exercice de leur droit préférentiel de souscription

Identification et description du risque

Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués. Les incidences en matière de dilution, en cas de non-exercice du droit préférentiel de souscription, sont présentées aux paragraphes 9.1 et 9.2 ci-après.

Il n'est pas organisé de marché pour la cession des droits préférentiels de souscription. Leur cession demeure néanmoins possible durant la période de souscription à titre irréductible (phase 1). Les DPS ainsi acquis permettent à leurs détenteurs de souscrire durant la période de souscription à titre irréductible (phase 1). Si ces détenteurs ne sont pas déjà actionnaires, ils doivent obtenir l'agrément de la Foncière préalablement à leur souscription à titre irréductible. Le fait d'être déjà actionnaire, et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière, permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Par ailleurs, le gérant pourra, si la souscription à titre irréductible (réservée aux actionnaires exclusivement) et celle ouverte ensuite aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires) n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, limiter celle-ci au montant des souscriptions recueillies, à condition qu'elles atteignent 75% au moins du montant fixé initialement.

L'émission de BSA demeure identique et inchangée, même en cas de réduction de l'augmentation de capital en numéraire. Il s'agit d'une émission réservée à la Fédération Habitat et Humanisme.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque au niveau de son impact net pour l'actionnaire en place est d'un niveau moyen faible dans la mesure où les titres de la Foncière ne sont pas cotés, où le prix de souscription correspond à la valeur de l'action fixée de manière annuelle par la Gérance selon la méthode des DCF. L'actionnaire en place dispose, en outre, d'une clause de priorité pour souscrire à toute nouvelle émission s'il juge que la valeur proposée de l'action est attractive.

4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES

4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes

4.1.1 Actions nouvelles émises

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de la Foncière d'Habitat et Humanisme de même catégorie que les actions existantes. Elles porteront jouissance au 1er janvier 2020, pour ce qui concerne les actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire, et au 1er janvier 2021, pour les actions émises à l'occasion de l'exercice des BSA 2021. Les actions émises donnent droit, à compter de leur émission, à toutes les distributions décidées par la Foncière.

En conséquence, elles seront, à compter de leur émission, immédiatement assimilables aux actions existantes de la Foncière.

4.1.2 Les bons de souscription d'actions (BSA)

Les BSA émis par la Foncière sont des valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription. Ils permettent la souscription d'actions nouvelles.

L'émission et l'attribution de BSA moyennant le prix de 0,01 € par BSA seront effectuées au bénéfice de la Fédération Habitat et Humanisme, Association reconnue d'utilité publique, qui regroupe les Associations et assure l'animation du Mouvement. La Fédération détient 3,6% du capital de la Foncière à la date du 30 juin 2020.

4.1.3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

La Fédération cèdera les BSA qui lui ont été attribués en totalité lors de l'émission à des investisseurs qui en feront la demande et qui auront été préalablement agréés par la Foncière. Les actions nouvelles qui résulteront de l'exercice, par ces investisseurs, des BSA seront des actions ordinaires de la Foncière, de même catégorie que les actions existantes, et seront assimilées, dès leur émission, aux actions de la Foncière. Elles porteront jouissance à compter de leur émission.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles et les bons de souscription d'actions sont émis dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents, en cas de litige, sont ceux du siège social de la Foncière, lorsque la Société est défenderesse, et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du code de Procédure Civile.

Les litiges, dans lesquels la Société est engagée, sont présentés au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figure au paragraphe 5.1.1, ainsi qu'au paragraphe 6.2 "Procédures judiciaires et d'arbitrage".

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre

4.3.1 Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative.

En application des dispositions de l'article L.211-4 du code monétaire et financier, les actions quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront donc représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire.

Le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Les restrictions relatives à la cession des actions sont présentées au paragraphe 4.8.1.

4.3.2 Les BSA à émettre

Les BSA seront émis sous la forme nominative et intégralement attribués à la Fédération Habitat et Humanisme. La Fédération pourra céder ces BSA à des tiers, actionnaires ou non-actionnaires, durant la période prévue au calendrier de l'opération, soit du 11 janvier au 28 mai 2021. Les cessionnaires choisis par la Fédération, s'ils ne sont pas déjà actionnaires, devront avoir été agréés par la Foncière préalablement à l'acquisition des BSA. Le fait d'être déjà actionnaire, et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière, permet d'acquérir des BSA ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Les droits des titulaires des BSA seront représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire.

Le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte de l'investisseur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Le transfert de propriété des BSA n'est accepté que s'il est concomitant à un ordre de souscription.

Les restrictions relatives à la cession des BSA sont présentées au paragraphe 4.8.2.

4.3.3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA revêtiront la forme nominative et seront obligatoirement inscrites en comptes, tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire

Le transfert de propriété de ces actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

4.4 Devise d'émission

L'émission est réalisée en euros.

Les BSA seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 €.

L'exercice des BSA en actions nouvelles sera réalisé en euros.

4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles

4.5.1 Droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Foncière en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

Agrément des actionnaires

Toute personne physique ou morale souhaitant devenir actionnaire de la Foncière à l'occasion d'une souscription à une augmentation de capital, suite à une acquisition de titres auprès d'un actionnaire ou à l'occasion de l'exercice de BSA, doit obtenir préalablement l'agrément de la gérance de la Foncière, les critères d'agrément relevant de la discrétion de la gérance. Le fait d'être déjà actionnaire et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Cession des actions

La cession des actions peut intervenir selon deux mécanismes :

- la présentation à la Foncière/Fédération d'une demande de revente, selon le processus décrit au paragraphe 2 de la partie (risque d'illiquidité),
- en proposant lui-même un acquéreur à la Foncière en vue de son agrément par celle-ci dans les conditions prévues par les statuts (paragraphe 19.2.3).

a) Droit aux dividendes

Les actions nouvelles émises donneront droit au titre de l'exercice 2021 et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Il est rappelé que la Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de distribution au cours des trois prochaines années.

b) Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix, il n'y a pas de droit de vote double.

c) Droit préférentiel de souscription

En l'état actuel de la législation française et notamment de l'article L.225-132 du code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription d'actions nouvelles.

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital peut, en application de l'article L.225-135 du code de commerce, supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou non un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par offre au public, sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect de l'article L.225-136 du code de commerce.

De plus, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du code de commerce.

L'assemblée générale peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L.225-148 du code de commerce ou à certaines personnes dans le cadre d'apports en nature en application de l'article L.225-147 du code de commerce.

d) Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du code de commerce.

e) Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Chaque action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu s'il y a lieu du capital amorti et non amorti, libéré ou non libéré.

En cas de dissolution volontaire, statutaire ou prononcée par justice, l'ensemble des biens immobiliers de la Société, acquis et/ou améliorés avec le bénéfice de subventions de l'état et de l'ANAH et de prêts aidés par l'Etat ou adossés à des ressources défiscalisées ou pris à bail pendant au moins 12 ans, seront dévolus soit à tout autre organisme agréé poursuivant le même objet social, soit à un organisme HLM, soit à une collectivité territoriale, après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Par ailleurs, le boni de liquidation devra être attribué soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé dont relève la Société.

f) Clauses de rachat – clause de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

4.5.2 Droits attachés aux BSA à émettre

a) Protection des droits du titulaire des bons de souscription d'actions

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire sus-désigné seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

Sous réserve de l'agrément de la gérance de la Foncière, les BSA, souscrits au prix de 0,01 € le BSA par la Fédération Habitat et Humanisme, pourront être cédés et exercés à raison d'un BSA pour une action nouvelle du 11 janvier au 28 mai 2021.

Les BSA non exercés après le 28 mai 2021 deviendront caducs.

b) Suspension de l'exercice des BSA

En cas d'augmentation de capital ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations en capital comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période prioritaire au profit des actionnaires de la Société, celle-ci se réserve le droit de suspendre l'exercice des BSA pendant une période qui ne peut excéder 3 mois. Cette faculté ne peut en aucun cas faire perdre aux bénéficiaires des BSA leur possibilité de les exercer.

La décision de la Société de suspendre l'exercice des BSA fera l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoire. Cet avis sera publié 7 jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension.

4.5.3 Droits attachés aux actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA seront des actions ordinaires portant jouissance courante. Elles conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions existantes. Elles seront soumises à toutes les stipulations statutaires de la Fédération.

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblées ayant autorisé l'émission des actions

L'émission nouvelle est réalisée dans le cadre de la deuxième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 9 juin 2020 aux termes de laquelle :

"L'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la gérance, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, si nécessaire, pour une durée de 26 mois à dater de ce jour, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à l'époque où aux époques qu'elle fixera, jusqu'à concurrence d'une somme de 30 millions d'euros.

Si la gérance use de cette autorisation, elle pourra à son choix réaliser ladite augmentation soit par incorporation de bénéfices, réserves ou primes d'émission au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions nouvelles gratuites de même type que les actions existantes, soit par émission d'actions à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par voie de compensation, dont la souscription sera réservée par préférence aux actionnaires, soit encore par l'emploi successif ou simultané de ces deux procédés.

En cas d'augmentation de capital par l'émission d'actions de numéraire, la gérance est spécialement autorisée à :

- 1. Instituer un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre préférentiel.*
- 2. Limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation de capital, et modifier corrélativement l'article 6 des statuts.*
- 3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites.*
- 4. Exercer la faculté de sursouscription et augmenter ainsi, dans les trente jours de la clôture de la souscription, le nombre d'actions nouvelles à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et ce dans la limite de 15% du montant de cette dernière et du plafond fixé par la présente résolution.*

Tous pouvoirs sont donnés à la gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugera convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présente autorisation, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment, de fixer le prix d'émission des actions, d'en déterminer la date d'entrée en jouissance avec ou sans effet rétroactif, de fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélative des statuts ; d'une façon générale, la gérance prendra toutes mesures et remplira toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourra, notamment, passer des traités avec toutes banques ou établissements financiers en vue de l'émission des actions nouvelles et stipuler à leur profit telles commissions qu'elle jugera à propos à titre de rémunération pour le placement des titres."

4.6.2 Décision de la gérance ayant autorisé l'émission des actions

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 9 juin 2020, la gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public de valeurs mobilières d'un montant nominal de 5 709 704 €, comportant une faculté d'extension de 15% pouvant porter l'augmentation de capital à 6 566 132 € (procès-verbal des 10 juin et 2 octobre 2020).

L'augmentation de capital, sous réserve de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, interviendra dans les conditions suivantes :

- Montant nominal : 5 709 704 € par émission de 62 062 actions de 92 € à souscrire en numéraire ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 148 € par action de 92 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 56 € à libérer en totalité à la souscription.
- Possibilité de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition d'atteindre les trois-quarts de l'augmentation de capital, soit au moins 4 282 278 €.
- Mise en place d'une faculté d'extension en fonction de l'importance de la demande, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission. Le produit d'émission de 9 185 176 € pourra être porté à 10 562 908 €, afin de servir tout ou partie des demandes supplémentaires de titres, lesquelles s'effectueront au même prix que les souscriptions initiales. Le nombre initial de 62 062 actions nouvelles pourra être porté à un nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 71 371 actions.
- Possibilité d'offrir à des tiers en totalité les actions non souscrites par les actionnaires.
- Entrée en jouissance : au 1er janvier 2021.
- Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible à raison d'une action nouvelle pour Trente anciennes possédées, les actionnaires faisant leur affaire des éventuels rompus.
- Période de souscription : du 12 au 16 octobre 2020 inclus, pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 19 octobre jusqu'au 18 décembre 2020 inclus, pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. A ce titre, la gérance n'a pas utilisé sa faculté de prévoir une période de souscription à titre réductible : à compter du 19 octobre 2020, et à hauteur du solde non-souscrit à l'issue de la période de souscription à titre irréductible, les souscriptions seront ouvertes aux tiers (actionnaires ou non) qui en feront la demande, ces souscriptions devant être agréées par la gérance.

4.6.3 Assemblées ayant autorisé l'émission des BSA

L'émission des BSA est réalisée dans le cadre de la troisième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 9 juin 2020 aux termes de laquelle :

"L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L.225-129-2, L.225-138 et L.228-92 du Code de commerce :

- délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, de l'émission d'un nombre maximum de 67 000 bons de souscription d'actions (BSA), chaque bon ouvrant droit à une action et répondant aux caractéristiques qu'il fixera et dans les limites exposées par la présente autorisation ;
- fixe en conséquence le montant maximum de l'augmentation de capital par exercice de la totalité des 67 000 bons de souscription susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, à la somme de 6.164.000 euros (montant nominal de l'augmentation du capital), sous réserve des ajustements résultant le cas échéant de l'application des dispositions relatives à la protection des titulaires de BSA ;
- décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA à émettre au profit exclusif de l'association Fédération Habitat et Humanisme et décide que lesdits BSA ne pourront être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :
 - les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
 - les associations,
 - les congrégations religieuses,
 - les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
 - les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
 - les SCPI,
 - les compagnies d'assurance et mutuelles,
 - les sociétés d'investissement.

Par ailleurs, la cession des BSA ne sera possible que sous réserve de l'agrément du cessionnaire par la Gérance.
- décide que l'exercice desdits bons est subordonné à la condition d'appartenir aux catégories de personnes ci-dessus visées,
- décide que la valeur des actions émises sera établie sur la base de la formule habituellement pratiquée par la Société soit 148 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2020,
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment :
 - de fixer la valeur des bons émis dont l'émission pourra être gratuite et la valeur d'émission des actions y ouvrant droit par application de la méthode présentement décidée,
 - de déterminer les dates et modalités des émissions,
 - de fixer les montants à émettre, dans la limite du plafond ci-dessus fixé,
 - de déterminer le mode de libération des BSA,
 - de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
 - de plus, le gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission, et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions d'actions, prendre généralement toutes dispositions utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, et modifier corrélativement les statuts ;

- *de recevoir les souscriptions d'actions, constater la réception des fonds, arrêter les comptes courants d'actionnaires en cas de libération par compensation de telles créances sur la Société, le cas échéant clôturer par anticipation le délai de souscription dans les conditions légales, le cas échéant, constater le nombre d'actions nouvellement émises du fait de l'exercice de tout ou partie des BSA, recueillir les versements et souscriptions correspondants, apporter aux statuts les modifications en découlant et remplir toutes formalités consécutives.*
- *fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée, la durée de la délégation ainsi conférée à la gérance, l'émission devant être réalisée dans ce délai conformément à l'article L.225-138, III, du Code de commerce.*

Il est rappelé, en tant que de besoin, que conformément aux dispositions de l'article L.225-132, alinéa 6, du Code de commerce, la présente délégation de pouvoir en vue de l'émission de BSA emporte de plein droit au profit des titulaires de ces derniers, renonciation par les actionnaires de la Société à leur droit préférentiel à la souscription des actions qui seront émises lors de l'exercice des BSA."

4.6.4 Décision de la gérance ayant autorisé l'émission des BSA

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 9 juin 2020, la gérance a décidé de procéder, en date du 17 juin 2020, à l'émission de 67 000 BSA (BSA 2021) réservés à la Fédération Habitat et Humanisme aux conditions suivantes :

Prix de la souscription des bons :

Les 67 000 BSA sont émis au prix d'un centime d'euro (0,01 €) par bon.

Date prévue de l'émission des bons :

Les 67 000 BSA sont émis à compter du 12 octobre 2020 et devront être souscrits par la Fédération avant le 16 novembre 2020, par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Durée de validité des bons :

Les 67 000 BSA sont cessibles sous réserve de l'agrément du cessionnaire jusqu'au 28 mai 2021 ; les bons non exercés pendant ce délai, selon les modalités visées ci-après, perdront toute validité.

Modalités et conditions d'exercice des bons :

Chaque BSA donne droit à la souscription d'une action nouvelle de la Société au prix de cent quarante-huit euros (148 €) jusqu'à la date du 28 mai 2021.

L'exercice du droit de souscription ne pourra pas intervenir au-delà du 28 mai 2021.

L'exercice du droit de souscription est également conditionné au fait que les porteurs des BSA soient agréés par la gérance, y compris s'ils sont déjà actionnaires et qu'ils appartiennent à l'une des catégories suivantes :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,

les compagnies d'assurance et mutuelles,
les sociétés d'investissement.

Augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA :

La ou les augmentations de capital résultant de cette émission est (sont) limitée(s) à un montant nominal maximum de 9 916 000 €.

Les actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles.

La date d'effet de la souscription des actions résultant de l'exercice des BSA sera celle de l'agrément de la gérance. Les actions porteront jouissance à cette même date.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

Souscription des actions au titre de l'exercice des BSA :

Les souscriptions seront reçues au siège social dans le délai d'exercice mentionné ci-dessus, au moyen d'un bulletin de souscription.

4.7 Dates prévues des émissions

4.7.1 Augmentation de capital

Période de souscription : du 12 au 16 octobre 2020 inclus pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 19 octobre au 18 décembre 2020 inclus pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. L'augmentation de capital interviendra à la date du procès-verbal de la gérance constatant le résultat de l'opération, après la clôture des souscriptions. L'inscription des titres en compte nominatif des actionnaires interviendra dans le mois qui suit la clôture de l'émission.

4.7.2 BSA

L'attribution des BSA, réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, sera réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits exclusivement par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 12 octobre au 16 novembre par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des BSA par des tiers, qui les auront préalablement acquis auprès de la Fédération selon le mécanisme décrit au paragraphe 4.8.2, est comprise entre le 11 janvier et le 28 mai 2021.

4.8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières

4.8.1 Restrictions concernant les actions (existantes et nouvelles)

Les statuts prévoient une clause d'agrément pour la cession des actions (article 13) :

- la cession à des tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la gérance ;
- le cédant doit notifier une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions et le prix offert ;

- l'agrément résulte soit d'une notification de la gérance, soit d'un défaut de réponse dans un délai de 3 mois à compter de la demande.

L'agrément accordé permet, par la suite, de procéder à de toutes transactions d'acquisition ou de souscription d'actions sans nouvel agrément nécessaire.

4.8.2 Restrictions concernant les BSA à émettre

La Fédération Habitat et Humanisme peut céder les BSA, après agrément de la gérance de la Foncière.

Les BSA pourront être cédés à des tiers ou à des actionnaires à partir du 11 janvier et jusqu'au 28 mai 2021. Ils devront être exercés par leur nouveau détenteur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 28 mai deviendront caducs.

Les BSA ne sont pas cessibles entre investisseurs.

Les BSA ne pourront être cédés que par la Fédération qui les détient en totalité, à des tiers (cumulativement actionnaires ou non-actionnaires) répondant aux critères suivants :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Les cessionnaires de BSA devront avoir été agréés préalablement par la gérance de la Foncière.

4.8.3 Restrictions concernant les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA à émettre seront soumises aux stipulations statutaires de la Fédération concernant la clause d'agrément citée ci-dessus.

4.9 Régime fiscal des actions émises

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations contenues dans la présente note descriptive relative à l'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

En outre, le régime fiscal décrit ci-avant correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel. En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

4.9.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France

4.9.1.1 Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant, à titre professionnel, à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

a) Dividendes

Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

Les dividendes sont soumis, au titre de l'année de leur perception, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire (prélèvement forfaitaire unique ou "PFU") de 12,8% sur leur montant brut (sans abattement) ou, sur option formulée dans le cadre de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 40%.

L'option pour le barème progressif est expresse, irrévocable et globale. Elle s'applique ainsi à l'ensemble des revenus ou gains perçus par tous les membres du foyer fiscal, soumis en principe à une imposition au "prélèvement forfaitaire unique".

Les dividendes supportent un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire de l'impôt sur le revenu, opéré à la source par l'établissement payeur au taux de 12,8% de leur montant brut.

Ce prélèvement fait office d'acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt calculé soit au taux forfaitaire soit au barème progressif. L'excédent éventuel est restitué au contribuable.

Le contribuable peut cependant demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant à l'établissement payeur des revenus (c'est-à-dire, la Société), une attestation sur l'honneur mentionnant que le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il appartient, déterminé au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement des revenus est inférieur à un seuil fixé par la loi à :

- 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé,
- 75 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS, soumis à une imposition commune.

Cette attestation doit être produite chaque année, au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle du paiement des revenus.

Les dividendes supportent également les prélèvements sociaux, au taux global de 17,2% applicable depuis le 1er janvier 2020 opérés à la source par l'établissement payeur, à savoir la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,2% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif :

- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

Historiquement, la Foncière ne procède pas à des distributions de dividende.

b) Plus-values (article 150-0 A du CGI)

Les plus-values de cession ou de revente d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire (PFU) de 12,8%, ou sur option annuelle globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour leur montant net.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux suivants, quel que soit le montant des cessions réalisées par le foyer fiscal l'année de la cession :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,2% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée.

c) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Régime d'imposition des actions : Les actions de la Société souscrites par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues du patrimoine imposable BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250).

d) Droits de succession et de donation

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation.

e) Droits d'enregistrement

En cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers, il est perçu un droit proportionnel de 5% du prix convenu, compte tenu de la prépondérance d'actifs immobiliers dans les comptes de la Société au 31 décembre 2019.

f) Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME ESUS SIEG

Un seul type d'avantage fiscal est susceptible d'être accordé aux souscripteurs : une réduction d'impôt sur le revenu.

Jusqu'à présent, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin – IR-PME-ESUS dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Or, en application du décret n°2020-1014 pris consécutivement à la notification de conformité au droit de l'Union Européenne du dispositif IR-PME par une décision de la Commission Européenne du 26 juin dernier, ce régime IR-PME-ESUS a été limité aux entreprises de moins de 10 ans labélisées ESUS, et ce à compter du 10 août 2020.

A compter de cette date, la Société bien que labellisée ESUS, ne remplit plus cette condition d'âge. En conséquence, les souscriptions au capital de la Société ne bénéficient plus de l'avantage fiscal IR-PME-ESUS.

La loi de finances pour 2020 a cependant instauré un nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-PME-SIEG").

La Société peut prétendre à ce nouveau dispositif depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leur ressources ("Convention SIEG").

La Convention SIEG a été conclue en date du 6 octobre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée de 10 ans.

En application de l'article 3.2 de la Convention SIEG, cette dernière sera toutefois caduque le 31 décembre 2022 en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'Administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond). Dans ce cas, il est expressément stipulé dans la Convention SIEG que celle-ci conservera néanmoins ses pleins effets pour la période antérieure au 31 décembre 2022 et, notamment, sans remise en cause des avantages fiscaux octroyés par la Société au titre des souscriptions réalisées jusqu'à cette date.

La Convention SIEG décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-PME-SIEG.

En effet, le cumul des avantages fiscaux accordés aux souscripteurs (appelé la "compensation") au cours d'une année civile N ne peut excéder un plafond égal au plus petit des montants suivants :

- (i) 40 millions d'euros s'agissant des foncières œuvrant dans le logement social telle que Foncière Habitat & Humanisme,
- (ii) le plafond calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts à partir, notamment, de ses données historiques (N-2) et sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de "formulaire déclaratifs" conçus par et mis en ligne sur le site internet de la Direction Générale du Trésor en application du décret n°2020-1186.

Ces formulaires permettent à chaque entité d'évaluer, à partir de données qu'elle renseigne, l'avantage économique qu'elle a consenti en N-2 aux publics éligibles et qui correspond schématiquement au différentiel de résultat entre (i) les conditions de marché prévalant sur le "marché de référence" défini par le décret n°2020-1186 et (ii) les conditions dites "solidaires" appliquées par la Société auprès de son public cible considéré, au regard du décret précité, comme en situation de fragilité. S'agissant de la Foncière Habitat & Humanisme, cet avantage économique est défini comme la Valeur Economique de l'Ecart de Loyer des Logements ou VEELL au sens de l'article 5 du décret n°2020-1186.

Si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile (la "compensation") est supérieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, une "surcompensation" peut être caractérisée, à laquelle la Société doit remédier.

Les entreprises solidaires déclarent chaque année via le "formulaire déclaratif" précité adressé aux autorités compétentes le montant de la compensation à laquelle elles estiment avoir droit en fonction des règles susmentionnées, étant toutefois précisé que ces autorités ne contrôlent pas chaque année l'exactitude et la cohérence des données renseignées, celles-ci pouvant néanmoins faire l'objet de contrôles a posteriori de natures diverses (fiscaux par exemple) diligentés par les pouvoirs publics.

Pour 2020, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2018 conformément aux principes précités, s'établit à 23,90 M€. Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 8,01 M€, reçues sur le premier semestre 2020 dans le cadre du prospectus AMF visa n°19-373, le plafond restant pour le reste de l'année 2020 s'élève à 15,89 M€.

Pour 2021, le plafond calculé par la Société s'établit à 35,5 M€.

Pour les deux années 2020 et 2021, les plafonds calculés sont inférieurs au second plafond de 40 M€ de sorte que ce dernier n'est pas applicable et il sera uniquement tenu compte des plafonds calculés, à savoir 15,89 M€ pour 2020, après prise en compte des souscriptions ayant déjà donné lieu à l'avantage fiscal et 35,5 M€ pour 2021.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus (10,6 M€ en 2020 et 9,9 M€ en 2021), le plafond ne sera pas atteint, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2021), des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2020 ramenée à 9 000 € pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021) ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2020 ramenée à 18 000 € pour les investissements réalisés à compter du 1er janvier 2021).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée pour ouvrir droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18% a été porté à 25% pour l'année 2020 conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020.

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000 euros par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR dû au titre des 5 années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée sera, le cas échéant, réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue, afin d'éviter un cumul d'avantages.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2020, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Néanmoins, le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 7 500 € (prix de souscription – avantage fiscal). En cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres) pour 12 000 €, la plus-value imposable serait alors de 4 500 € (12 000 € – 7 500 €) et non de 2 000 € (12 000 € - 10 000 €).

Le bénéfice du dispositif IR-PME-SIEG n'est pas cumulable avec certaines déductions ou réductions d'impôt sur le revenu : absence de possibilité de déduire les intérêts d'emprunt prévue au titre de cette souscription lorsque le contribuable exerce son activité dans la société, impossibilité de bénéficier pour le même versement des réductions d'impôt prévues au titre des investissements outre-mer.

Par ailleurs, les valeurs mobilières ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation.

L'avantage fiscal (réduction IR-PME-SIEG) sera, en outre, soumis à la condition que les souscripteurs indiquent à l'émetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de la souscription pour laquelle ils souhaitent bénéficier d'une réduction d'IR.

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription (en cas de cession d'actions) et jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la société). Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2020, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-PME-SIEG, seront remboursées en 2021 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2020.

➤ Mise en garde spécifique

Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'Administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.

La portée de cette réponse ministérielle devrait être transposable au nouvel avantage fiscal IR-PME-SIEG.

Dans une telle hypothèse, le souscripteur qui se comporte comme un simple prêteur de deniers s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement.

L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique. C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.

D'une manière générale, des évolutions légales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses actionnaires et souscripteurs.

g) Régime spécial des PEA (exclusif de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME)

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150 000 € (300 000 € pour un couple) et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 225 000 € (450 000 € pour un couple). Toutefois, la somme des versements effectués par une même personne physique sur les deux plans, PEA de droit commun et PEA "PME ETI" ne peut excéder 225 000 €.

Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir, à la fois, un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type).

Le PEA "PME-ETI", qui est destiné à financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA "classique".

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux) à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition, notamment, que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel (s'ils interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis aux prélèvements sociaux, au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Depuis le 1er janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis en cas de retrait ou rachat sur PEA avant l'expiration de la cinquième année du plan à une imposition à taux forfaitaire (PFU) de 12,8% ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values subies dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; il est précisé que les pertes éventuellement constatées, lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes.

4.9.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

a) Dividendes

i. Sociétés n'ayant pas la qualité de société-mère en France

Les sociétés françaises qui détiendront moins de 5% du capital de la Société n'auront pas la qualité de société mère pour l'application du régime prévu aux articles 145 et 216 du code général des impôts. Cependant, aucun pourcentage minimal n'est exigé pour les participations détenues par les entités locales de certains groupes bancaires mutualistes (crédit agricole, crédit mutuel, caisse d'épargne et banques populaires) dans les organes de niveau supérieur, lorsque leur prix de revient est au moins égal à 22,8 M€, ce prix de revient s'appréciant individuellement ou collectivement pour les entités de même niveau.

Les dividendes perçus par ces sociétés seront soumis à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun, soit, en principe pour les sociétés ouvrant leur exercice en 2020, au taux normal de l'IS actuellement égal à 28%. Pour les sociétés ayant un chiffre d'affaires supérieur à 250 M€, le taux de 28% n'est applicable que dans la limite de 500 000 € de bénéfice imposable par période de douze mois et, au-delà de cette limite, ce taux est porté à 31%. S'ajoute, le cas échéant, à l'impôt sur les sociétés, la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'IS après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois. En pratique, la contribution sociale n'est donc due que par les entreprises dont le bénéfice imposable au taux normal est supérieur à 2 461 290 € (lorsqu'elles réalisent un bénéfice entièrement taxable à 31%).

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

ii. Sociétés ayant la qualité de société-mère en France

Conformément aux dispositions des articles 145 et 216 du CGI, les personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés détenant au moins 5% du capital de la société ou les entités locales de groupes bancaires mutualistes définies au paragraphe précédent, pourront bénéficier, sous certaines conditions et sur option, du régime des sociétés mères en vertu duquel les dividendes perçus par une société mère ne sont pas soumis à l'IS, à l'exception d'une quote-part de ces dividendes représentative des frais et charges supportés par cette société ; cette quote-part est fixée forfaitairement à 5% du montant desdits dividendes, quel que soit, pour chaque période d'imposition, le montant total des frais et charges de toute nature exposés par la société mère au cours de l'exercice considéré.

iii. Organismes à but non lucratif

Les organismes sans but lucratif sont en principe tous redevables de l'impôt sur les sociétés sur les revenus patrimoniaux qui ne se rattachent pas à leurs activités lucratives, au taux réduit de 24%, 15% ou 10% selon la nature des revenus en cause (étant précisé que l'impôt sur les sociétés est dû même si l'organisme ne se livre à aucune activité lucrative). Ils ne supportent pas la contribution sociale additionnelle à l'impôt sur les sociétés.

Seuls sont totalement exonérés à raison des revenus de leur patrimoine, les fondations reconnues d'utilité publique et les fonds de dotation, dont les statuts ne prévoient pas la possibilité de consommer leur dotation en capital.

S'agissant des dividendes de source française, ils sont imposés au taux de 15%.

b) Plus-values

La Foncière est une société à prépondérance immobilière.

En application de l'article 219 du CGI, les plus ou moins-values provenant de la cession de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la Société à prépondérance immobilière, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 28%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 7 630 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

4.9.1.3 Autres actionnaires

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

4.9.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

1) Dividendes

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que dans les développements ci-après, la notion de "dividendes" s'entend des dividendes tels que définis par les conventions fiscales en vue d'éviter les doubles impositions qui pourraient, le cas échéant, être applicables. Lorsque cette notion n'est pas définie par ces dernières, la notion de "dividendes" s'entend de celle prévue par la législation fiscale interne française, ainsi que le rappelle une instruction administrative de la documentation fiscale d'octobre 2012 BOI-RPPM-RCM-30-30-10-50 n° 30.

Dans ces conditions, les revenus des actions versés à des contribuables domiciliés hors de France sont soumis à une retenue à la source (article 119 bis-2 du CGI) de droit interne au taux de :

- 12,8% lorsque le bénéficiaire effectif de ces revenus est une personne physique ;
- 15% lorsque le bénéficiaire effectif est un organisme sans but lucratif ayant son siège dans un autre Etat membre de l'Union européenne ou dans un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen ayant conclu avec la France une convention d'assistance administrative en vue de lutter contre la fraude et l'évasion fiscales et qui seraient imposés dans les conditions prévues au 5 de l'article 206, s'ils avaient leur siège en France ;
- 75% pour les revenus payés dans un Etat ou territoire non coopératif ;
- 28% dans les autres cas.

La clause "dividendes" de la plupart des conventions fiscales internationales conclues par la France avec les Etats de résidence des bénéficiaires, peut prévoir la réduction du taux de cette retenue à la source et parfois sa suppression.

L'application des dispositions des conventions fiscales internationales est alors obtenue dans le cadre d'une demande de remboursement du différentiel constaté entre le taux de retenue à la source de droit interne et le taux de retenue à la source conventionnel.

La demande de remboursement doit être réalisée avant le 31 décembre de la deuxième année suivant celle du versement de la retenue à la source.

Elle doit être adressée au centre des impôts des non-résidents à l'appui du formulaire général 5000 et du formulaire "dividendes" 5001 visés par l'Administration fiscale du pays de résidence du bénéficiaire des revenus.

Le contribuable est toutefois susceptible de bénéficier immédiatement des avantages conventionnels (taux réduit ou suppression de la retenue) dans le cadre d'une procédure dite "simplifiée", s'il présente une attestation de résidence (formulaire 5000) visée par l'Administration fiscale de l'Etat de sa résidence fiscale à l'établissement payeur avant la mise en paiement des revenus.

2) Plus-values

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales applicables, les plus-values réalisées à titre occasionnel par des contribuables domiciliés hors de France lors de la cession d'immeubles ou de titres de sociétés à prépondérance immobilière supportent un prélèvement spécifique de 28% (réduit à 19% pour les personnes physiques et pour les personnes morales résidentes, à la date de la cession, d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein-), auquel s'ajoutent, pour les personnes physiques, le cas échéant, la taxe sur certaines plus-values excédant 50 000 €.

Lorsque les titres cédés sont détenus par des personnes non-résidentes relevant de l'impôt sur le revenu depuis plus de 5 ans, le montant de la plus-value est diminué d'un abattement pour la durée de détention fixé à :

- 6% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième,
- 4% pour la vingt-deuxième année de détention.

De même, en matière de prélèvements sociaux, le montant de la plus-value diminue d'un abattement pour la durée de détention fixé à :

- 1,65% pour chaque année de détention au-delà de la cinquième et jusqu'à la vingt-et-unième,
- 1,60% pour la vingt-deuxième année de détention,
- 9% pour chaque année au-delà de la vingt-deuxième.

L'exonération des prélèvements sociaux est ainsi acquise après 30 ans de détention et, entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Les personnes physiques non résidentes peuvent être exonérés de CSG et de CRDS si elles justifient qu'elles relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et qu'elles ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

Pour les personnes morales assujetties à l'impôt sur les sociétés, l'assiette de la plus-value est déterminée :

- si la société est résidente d'un Etat de l'Espace Economique Européen, selon le régime de droit commun (cf. § 4.11.A.2) b),
- si la société est résidente d'un Etat situé en dehors de l'Espace Economique Européen, la plus-value est diminuée d'un abattement de 2% par année entière de détention.

Les plus-values sont taxées au taux forfaitaire de 75% si le cédant est une personne ou un organisme domicilié, établi ou constitué hors de France, dans un Etat ou territoire non-coopératif.

3) Impôt sur la fortune immobilière

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles ont souscrites, en application de l'instruction fiscale BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250.

4) Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers détenant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.10 Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur

Sans objet.

4.11 Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières

Sans objet.

4.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil

Sans objet.

5. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

5.1.1.1 Conditions de l'offre de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

L'augmentation de capital sera réalisée par émission de 62 062 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible au profit des actionnaires existants de la Société, à raison de 1 action nouvelle pour 30 actions anciennes détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la gérance pour les nouveaux actionnaires.

Le prix d'émission est de 148 € par action, soit 92 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission.

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 185 176 €, pouvant être porté à 10 562 908 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 19 décembre 2020). Ainsi, le nombre initial de 62 062 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 309 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 71 371 actions.

5.1.1.2 Conditions de l'offre de bons de souscription

Les 67 000 BSA 2021 seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 € par la Fédération Habitat et Humanisme de façon indépendante de l'augmentation de capital en numéraire. Les BSA devront être souscrits par la Fédération par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Ces bons seront cessibles et exerçables du 11 janvier au 28 mai 2021, après cession, par la Fédération, à des tiers (actionnaires ou non-actionnaires) préalablement agréés par la gérance de la Foncière.

Les actions souscrites au moyen de l'exercice des bons de souscription d'actions devront l'être concomitamment à la cession desdits bons de souscription d'actions par la Fédération.

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire des bons seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

5.1.2 Montant de l'émission

5.1.2.1 Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

Le produit brut de l'émission, primes d'émission incluses, s'élève à 9 185 176 €, dont 5 709 704 € de montant nominal et 3 475 472 € de prime d'émission.

Les 62 062 actions nouvelles seront émises au prix de 148 €, correspondant à 92 € de valeur nominale et 56 € de prime d'émission par action.

Limitation du montant de l'émission :

Conformément à l'article L225-134 du code de commerce, et au terme de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 9 juin 2020, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être décidé de limiter le montant de l'opération aux souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, soit 4 282 278 € de valeur nominale ; dans le cas contraire (c'est-à-dire si le montant des souscriptions n'atteint pas ce chiffre), l'intégralité des fonds versés serait restituée aux souscripteurs. La restitution des fonds serait effectuée sans frais, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Faculté d'extension (phase 3 de l'augmentation de capital) :

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 185 176 € pouvant être porté à 10 562 908 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 19 décembre 2020). Ainsi, le nombre initial de 62 062 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 309 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 71 371.

5.1.2.2 *Augmentation de capital issu de l'exercice des BSA*

Dans l'hypothèse où tous les BSA émis (soit 67 000 BSA) seraient exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 916 000 € (dont 6 164 000 € de valeur nominale) sur la base d'un prix d'exercice de 148 €.

Les actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles. Les actions souscrites par l'exercice des bons porteront jouissance au jour de leur souscription.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

5.1.3 *Période de souscription et procédure de souscription*

5.1.3.1 *Période de souscription et procédure de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire*

La souscription sera ouverte du 12 octobre au 18 décembre 2020 selon les modalités suivantes :

(a) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes à raison de 1 action nouvelle pour 30 actions anciennes détenues du 12 au 16 octobre 2020 inclus (phase 1).

(b) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre réductible

Il n'a pas été créé de droits préférentiels à titre réductible. Les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées à partir du 19 octobre 2020 jusqu'au 18 décembre 2020 (phase 2), soit :

- aux actionnaires qui auront demandé à souscrire un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils peuvent souscrire à titre irréductible,
- aux tiers (non-actionnaires) qui en feront la demande.

L'attribution se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.

(c) Faculté d'Extension (phase 3)

En fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 9 185 176 € pouvant être porté à 10 562 908 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera, à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 19 décembre 2020) en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2. Ainsi, le nombre initial de 62 062 actions nouvelles pourrait être augmenté de 9 309 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 71 371.

(d) Valeur théorique des droits de souscription

Il n'y a pas de marché organisé des droits de souscription. La souscription durant la phase 1 étant réalisée à un prix de 148 €, identique au prix des phases 2 et 3 ci-après qui est aussi le prix d'exercice des BSA et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FHH entre le 1er juillet 2020 et le 30 juin 2021, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle,

(e) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 12 et le 16 octobre 2020 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la fin de la période de souscription à titre irréductible (phase 1) seront caducs de plein droit.

Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
7/10/2020	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus
9/10/2020	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
12/10/2020	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
16/10/2020	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
19/10/2020	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires (phase 2) selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.	
Avant le 16/11/2020		Souscription des 67 000 BSA par la Fédération en une fois
A compter du 18/12/2020	Clôture de la période de souscription de la phase 2 (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires) – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension et attribution des 15% d'actions complémentaires aux tiers (actionnaires et/ou non actionnaires) dont la demande n'a pu être satisfaite à l'issue de la phase 2 de souscription.	
Avant le 31/12/2020	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital Certificat de la banque Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	
Avant le 31/03/2021	Envoi de l'attestation de souscription	
11/01/2021		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
28/05/2021		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
Avant le 30/09/2021	Envoi de l'attestation de souscription	

Si les souscripteurs souhaitent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, pour l'augmentation en numéraire et pour les BSA :

- les souscripteurs doivent indiquer à l'Emetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu,
- le bénéfice de l'avantage fiscal sera donné.

La procédure suivante sera établie par la Foncière :

- apposition d'un tampon dateur au nom de la Foncière d'Habitat et Humanisme, à réception des bulletins de souscription,
- conservation de l'enveloppe, dont le cachet de la poste fait foi de la date de l'envoi, agrafé au bulletin de souscription.

5.1.3.2 Période de souscription et modalités d'exercice des BSA

L'attribution des BSA est réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 12 octobre au 16 novembre 2020 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des bons est comprise entre le 11 janvier et le 28 mai 2021.

Modalités pratiques de souscription, d'acquisition et d'exercice des BSA

La souscription des 67 000 bons est effectuée en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 €.

La cession des BSA par la Fédération aux souscripteurs est effectuée sur demande du souscripteur par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 € par l'envoi d'un bulletin d'acquisition et d'exercice du BSA comportant deux volets :

- un volet de cession du BSA,
- un volet d'exercice du BSA sous forme d'un bulletin de souscription d'action spécifique à cet exercice du BSA.

Bulletins de souscription et de cession des BSA

La souscription de BSA s'effectue en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme. Cette souscription se fera sous forme d'un accord écrit.

Les bulletins de cession de BSA seront disponibles, à partir du 11 janvier 2020, à la Fédération. Ils seront imprimés sur le même document que le bulletin de souscription d'action qui permettra l'exercice de ces BSA.

Modalités d'exercice

Les bons de souscription d'actions pourront être cédés à leur prix d'attribution initial de 0,01 € le BSA et exercés sous la condition d'agrément préalable de la gérance de la Foncière.

Les bons ainsi cédés devront être exercés par leurs nouveaux détenteurs de manière concomitante à leur acquisition.

Les titulaires devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à la Foncière au moyen d'un bulletin de souscription. La période d'exercice est comprise entre le 11 janvier et le 28 mai 2021. Un BSA donne la possibilité de souscrire à 1 action nouvelle au prix d'exercice de 148 €.

L'instruction d'exercice des BSA par les porteurs est irrévocable.

Les BSA non exercés à la fin de la période d'exercice seront caducs de plein droit.

5.1.4 Révocation de l'offre

L'offre est irrévocable.

5.1.5 Réduction de l'offre

L'émission des actions nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires d'actions anciennes pourront souscrire à 1 action nouvelle pour 30 actions anciennes sans que leurs ordres ne puissent être réduits.

5.1.6 Montant maximum et minimum de souscription

Il n'y a pas de montant maximum ou minimum de souscription. Concernant l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, l'émission des actions nouvelles est réalisée à titre irréductible sur la base d'une parité de 1 action nouvelle pour 30 actions détenues.

5.1.7 Possibilité de retrait de la demande

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

5.1.8.1 Les actions seront créées sous les formes nominatives pures et intégralement libérées à la souscription

Les demandes de souscription sont à adresser à la Foncière qui avisera personnellement, par courrier, du résultat de cette demande. Si celle-ci est acceptée, les souscripteurs recevront une attestation dans le mois suivant la clôture de l'émission et pourront négocier leurs actions, s'ils le désirent, à partir de la réception de cette attestation.

Il ne sera pas mis de frais d'aucune nature à la charge des souscripteurs.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés par la Foncière sur des comptes bloqués auprès de la banque Société Générale. Elle sera chargée d'établir le certificat de dépôts de fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des actions nouvelles.

L'inscription en compte se fait dans le délai d'un mois suivant la clôture de la souscription. Les actionnaires reçoivent un avis d'inscription.

Il est rappelé que la Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédiée de 2 personnes formées et habilitées, dans le logiciel interne Carmen qui est une application de type SAAS.

Cette application n'est accessible que par des personnes habilitées (identifiant et mot de passe d'accès au portail Habitat et Humanisme et droits d'accès spécifiques à la base de données Carmen). Cette base de données fait partie du programme de sauvegarde du système d'information d'Habitat et Humanisme.

Les souscriptions sont traitées dans l'ordre de date d'arrivée (tampon à date pour les souscriptions papiers, date de souscription pour les souscriptions en ligne), la date de paiement (chèque, virement ou CB) est retenue pour la saisie des souscriptions.

Les souscriptions sont faites exclusivement par chèque bancaire, virement sur un compte dédié ou par paiement par carte bancaire.

Pour toutes les souscriptions supérieures à 10 000 €, les souscripteurs personnes physiques fournissent une copie d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile, les personnes morales un extrait du K-Bis.

En cas de fonds venant de l'étranger, une vigilance supplémentaire est faite sur la banque d'émission du paiement.

5.1.8.2 L'exercice des BSA donnera lieu à création d'actions sous la forme nominative et intégralement libérées à la souscription

Les modalités seront identiques à celles de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription en numéraire précitée.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

Après la clôture des souscriptions, les souscripteurs seront informés des résultats de l'augmentation de capital.

5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 12 et le 16 octobre 2020 inclus et payer le prix de la souscription correspondant.

Le droit de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant la fin de la période de souscription (16 octobre 2020 inclus).

Ce droit est négociable, conformément à la loi, pendant la période de souscription à titre irréductible.

Cependant, la Foncière informe qu'il n'existe pas de marché organisé pour la vente de ces droits de souscription.

5.1.11 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA

Les BSA souscrits, au prix de 0,01 € le BSA, par la Fédération Habitat et Humanisme, ne seront cessibles par celle-ci qu'à des tiers (actionnaires ou non) répondant aux critères suivants :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Pour exercer leur BSA, les investisseurs devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 11 janvier et le 28 mai 2021 et payer le prix de la souscription correspondant.

Les BSA devront être exercés par leurs bénéficiaires au plus tard le 28 mai 2021, sous peine de caducité.

Le BSA n'est pas négociable par son acquéreur qui doit l'exercer immédiatement après son acquisition à la Fédération Habitat et Humanisme. Cédé moyennant un prix de 0,01 € par BSA par la Fédération, après agrément de la Foncière, il doit être exercé concomitamment à la souscription.

5.2 Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - pays dans lequel l'offre sera ouverte

Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ensuite souscrire aux actions nouvelles à émettre, les investisseurs qui en feront la demande (cumulativement actionnaires et non-actionnaires).

Les demandes de souscription seront enregistrées et donneront lieu à un courrier valant accusé de réception, au fur et à mesure de la réception des bulletins de souscription à la Foncière, la date du tampon faisant foi.

Pays dans lequel l'offre sera offerte

L'offre sera ouverte au public en France.

Restrictions globales à l'offre

La diffusion du prospectus pour la vente des actions, droit préférentiel de souscription et souscription d'actions nouvelles, peuvent, dans certains pays, y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer d'éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

5.2.2 Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance

A la date de la présente note d'information, la Fédération Habitat et Humanisme n'envisage pas de souscrire.

5.2.3 Information de pré-allocation

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.

5.3 Notification aux souscripteurs

Les souscripteurs ayant passé des ordres à titre irréductible sont assurés, sous réserve de la réalisation effective de l'augmentation de capital dans sa totalité, de recevoir, à l'issue de la période de souscription, le nombre d'actions nouvelles qu'ils ont souscrites.

5.4 Etablissement des prix

5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions

La détermination annuelle d'une valeur de référence de l'action de la Sté FONCIERE d'Habitat et Humanisme est apparue nécessaire en raison de la forte augmentation du volume de la production de logements et du souhait de certains actionnaires de voir le prix d'émission des actions et le prix de cession des titres, dans les négociations entre actionnaires, suivre de manière adaptée l'évolution du marché.

En dépit des difficultés d'appréciation d'un patrimoine immobilier constitué presque exclusivement de logements sociaux ou très sociaux, dont la vente ne pourrait intervenir, aux termes de la réglementation en vigueur et de nos propres statuts, qu'en faveur d'une autre société travaillant dans le même secteur d'activité, une méthodologie a été mise au point et soumise pour avis à nos commissaires aux comptes qui n'ont pas formulé d'observation.

La première détermination de cette valeur est intervenue le 6 juillet 2006. La gérance avait alors fixé la valeur de référence du titre à 123 €. Une nouvelle valeur, calculée selon la même méthode, est fixée chaque année par la gérance, et applicable pour une durée d'un an du 1er juillet au 30 juin de l'année suivante.

Approche méthodologique

L'évaluation du patrimoine de la Foncière peut se faire à partir de différentes méthodes :

- La valeur nette comptable retraitée : cette valeur ne tient compte ni des variations du marché de l'immobilier, ni de l'inflation.
- La valeur vénale : calculée par un expert indépendant, elle donne le prix des biens, libres de toute occupation et de tout conventionnement. Dans le cas de la Foncière d'Habitat et Humanisme, ce critère est difficilement utilisable, car l'essentiel des logements n'est pas cessible (du fait de la réglementation, des statuts de la société et des objectifs du Mouvement HH) et est loué, dans le cadre d'un conventionnement, en fonction d'un barème administratif, à des familles en situation sociale difficile.
- La méthode des cash-flows actualisés, est considérée par les experts que nous avons consultés, et en particulier par nos commissaires aux comptes, comme l'approche la plus fiable du problème posé. Elle consiste à calculer la valeur des biens à partir du cash-flow qu'ils dégageront pendant toute la période de vie des immeubles (estimée à quarante ans pour les acquisitions et à la durée du bail pour les baux) et en y rajoutant in fine, pour les acquisitions, un montant tenant compte de la valeur des terrains et du bâti.

Application à la Foncière HH

Méthode de la valeur nette comptable retraitée

L'importance des subventions d'équipement figurant dans le bilan de la Foncière a conduit les experts à préconiser un retraitement du haut de bilan, retraitement qui a pour effet de réduire les immobilisations et les fonds propres du montant des subventions d'équipement reçues. On obtient ainsi, pour 2019, une valeur nette comptable corrigée égale, pour sa partie immobilière à **294,4 M€** (droits aux baux inclus), soit 3,1 M€ d'immobilisations incorporelles, 402,4 M€ d'immobilisations corporelles et -111,1 M€ de subvention d'investissement.

Quant aux capitaux propres, ils s'élèvent à **248,3 M€**.

Méthode de la valeur de marché

Le rapport d'expertise réalisé en 2019 du patrimoine de la Foncière au 31 décembre 2018 fait ressortir une valeur marchande théorique de 437,7 M€ pour une valeur nette comptable de 292,1 M€, soit une plus-value latente de 145,6 M€.

Comme la valeur nette comptable dans les comptes au 31 décembre 2019 ressort donc à 405,5 M€, la valeur de marché peut donc être estimée à cette valeur augmentée de la plus-value latente, soit à 551,1 M€.

Cette évaluation nous conforte dans l'idée que le choix des implantations a été bon et qu'il assure une bonne protection des avoirs confiés par nos actionnaires. Mais, comme il a été mentionné plus haut, cette valeur n'a pas de portée pratique véritable compte tenu des contraintes propres à notre activité.

Méthode des cash-flows consolidés

La méthode des cash-flows cumulés a été appliquée selon les principes qui nous ont été définis par les experts sur la base des paramètres suivants :

- Cash-flow actualisé des opérations terminées à fin décembre 2019 pour les 40 années à venir, ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure.
- Cash-flow actualisé des opérations en cours au prorata des investissements déjà réalisés.
- Valeur terminale actualisée égale à 100% des terrains et du bâti.
- Taux d'actualisation de 5,65% correspondant au taux actuel des OAT 10 ans, augmenté d'une "prime de risque" intégrant les risques propres au secteur immobilier, les rigidités propres au logement social, les incertitudes liées à l'entretien des lieux par les locataires et, enfin, l'absence de toute distribution de dividende.

La somme des cash-flows actualisés s'élève ainsi à 180,9 M€ et la valeur terminale actualisée 125,9 M€, pour un montant global de 306,8 M€

La société a, par ailleurs, retenu comme hypothèse de travail une augmentation moyenne annuelle des loyers et des charges de 1,8%.

Valorisation de l'action FHH

A l'issue de ces calculs la valeur de l'action est déterminée en utilisant la formule suivante :

	2019
Capitaux propres stricto sensu (M€)	248,3
+ cash-flows consolidés (M€)	180,9
+ valeur terminale actualisée (M€)	125,9
– valeur nette comptable corrigée (M€)	294,0
Valeur globale actualisée (M€)	261,1
Nombre de parts	1 758 897
Valeur unitaire de la part €	148,4

Sur la base des principes ainsi définis, la valeur globale actualisée est ressortie à **261,1 M€**, montant qui, rapporté au nombre des actions existant, donne une valeur de l'action pondérée égale à 148,4 €, arrondie à **148 €**. Cette valeur de référence s'appliquera en tant que de besoin à partir de la date du 1er juillet 2020.

Le prix de souscription est identique à celui défini pour les transactions de revente organisées par la Foncière et la Fédération, selon le mécanisme décrit au paragraphe 2 "Facteurs de risque". La Société fournit, ci-après, les informations relatives au mécanisme de détermination annuelle, par la gérance de la Foncière, de la valeur de l'action utilisée, en particulier pour les transactions de revente.

Le prix de souscription est de 148 € comprenant une valeur nominale de 92 € et une prime d'émission de 56 €. Il a été fixé par la gérance de la Société en date du 9 juin 2020 et est applicable pour la période du 1er juillet 2020 au 30 juin 2021.

5.4.2 Fixation du prix d'exercice des BSA

Un BSA permet de souscrire à une action nouvelle au prix de 148 € jusqu'au 28 mai 2021. Ce prix de 148 € est identique au prix d'émission des actions proposées dans le cadre de l'augmentation de capital et au prix auquel s'effectuent les transactions de revente.

5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du présent prospectus.

5.5 Placement et prise ferme

5.5.1 Coordinateurs de l'ensemble de l'offre

La Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la coordination de l'opération. Son adresse est citée au paragraphe 1.1 de la première partie du présent prospectus.

5.5.2 Intermédiaires chargés du service financier

La Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle utilise néanmoins les services de la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la Société Générale, 18 rue du Chapeau Rouge, 69009 Lyon.

5.5.3 Garantie

La présente émission ne fait pas l'objet de garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code de commerce.

5.5.4 Date de signature du Contrat de Garantie et de règlement-livraison des actions cédées

Non applicable.

5.6 Admission à la négociation et modalité de négociation

Les actions de la Foncière et les BSA ne sont pas admises aux négociations sur un compartiment de cotation.

5.7 Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

5.7.1 Nom et adresse des personnes souhaitant vendre

A la connaissance de la Société, il n'y a pas de personne ou entité offrant de vendre ses actions.

5.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par les vendeurs

Non applicable.

5.7.3 Cession d'actions par un actionnaire majoritaire

Non applicable.

5.7.4 Convention de blocage

Non applicable.

5.8 Dilution

5.8.1 Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action

Le tableau ci-dessous présente l'incidence de l'augmentation de capital et de l'exercice des BSA qui seront émis sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Foncière. Il est alors fait l'hypothèse que la personne disposant d'une action ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre).

Le calcul est effectué sur la base des capitaux propres (hors subventions d'investissement) au 31 décembre 2019 retraités des augmentations de capital intervenues en juin 2020^(*) et sur la base du nombre d'actions existant au 30 juin 2020 :

Variation de la quote-part des capitaux propres (en euros pour une action)	Au 30.06.2020
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	141,43 €
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100 %	
Après émission de 62.062 actions provenant de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	141,65 €
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2021 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	141,86 €
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2021 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	141,76 €
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75 %	
Après émission de 46.546 actions en cas de réduction à hauteur de 75 % de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	141,60 €
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2021 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	141,82 €
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2021 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	141,71 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115 % (sur-souscription)	
Après émission de 71.371 actions en cas de sur-souscription à hauteur de 115 % de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	141,68 €
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2021 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	141,89 €
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2021 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	141,79 €

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2020 et avec prise en compte de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 9 juin 2020 et de l'augmentation de capital résultant des BSA 2019 constatée le 29 juin 2020.

L'effet dilutif lié à l'exercice des BSA 2020 qui seront émis en 2021 est déterminé sur la base d'un prix d'exercice de 148 €.

Ce prix sera révisé par la gérance au 1er juillet 2021, soit à une date ultérieure à la fin de la période de souscription et d'exercice des BSA 2020.

Il convient de noter que l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2020 a approuvé les opérations suivantes :

- **Augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme :** cette augmentation de capital a été décidée par une décision de la Gérance en date du 10 juin 2020 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 dans le cadre d'une délégation de compétence. L'augmentation de capital réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, d'une valeur globale de 1.654.640 € (prime d'émission incluse), a donné lieu à l'émission de 11.180 actions nouvelles, entièrement libérées et attribuées à la Fédération Habitat et Humanisme, soit une augmentation de capital d'un montant de 1.028.560 € de valeur nominale, augmenté d'une prime d'émission de 626 080 € (soit un prix de souscription de 148 € par action, dont 56 € de prime d'émission). Une décision de la Gérance en date du 17 juin 2020 a constaté la réalisation définitive de cette augmentation de capital ;
- **Exercice de 67.000 BSA :** une décision de la Gérance en date du 30 juin 2020 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 3 juin 2019 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 3 juin 2019 dans le cadre d'une délégation de compétence. Par une décision du 11 mai 2020, le délai d'exercice des BSA a été prorogé d'un mois jusqu'au 29 juin 2020 compte tenu de la crise sanitaire. La Gérance a constaté, en date du 30 juin 2020, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.752.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 148 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 56 €).
- **Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives :** augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 1.548.968 €, représentant une augmentation de capital de 962.872 €, par création de 10.466 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 56 € (soit une prime d'émission globale de 586.096 €) ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin **mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.**
- **Apport partiel d'actif consenti par la société Cour des Voraces sous conditions suspensives :** apport partiel d'actif consenti par la société Cour des Voraces pour un montant d'apports global de 2.119.948 € représentant une augmentation de capital de 1.317.716 € par création de 14.323 actions nouvelles assortie d'une prime d'apport de 802.232 € ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin **mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.**

5.8.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital

Le présent tableau détaille l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA à venir sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Foncière. Il est fait l'hypothèse que l'actionnaire ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre en 2021).

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 30 juin 2020 :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Au 30.06.2020
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	1,00%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100 %	
Après émission de 62.062 actions provenant de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	0,96%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2021 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,93%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2021 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75 %	
Après émission de 46.546 actions en cas de réduction à hauteur de 75 % de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	0,97%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2021 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,93%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2021 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115 % (sur-souscription)	
Après émission de 71.371 actions en cas de sur-souscription à hauteur de 115 % de l'augmentation de capital du 2 ^{ème} semestre 2020	0,96%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2021 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,92%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2021 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2020 et avec prise en compte de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 9 juin 2020 et de l'augmentation de capital résultant des BSA 2019 constatée le 29 juin 2020.

Incidence de l'émission sur la participation détenue par les actionnaires du Mouvement

Le tableau ci-après présente l'incidence, au 30 juin 2020, de l'augmentation du capital et de l'émission de BSA sur la participation dans le capital des Associations Habitat et Humanisme et de la Fédération Habitat et Humanisme, ainsi que les deux ensembles, si elles ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre dans le cadre de la présente émission.

nombre d'actions au 30/06/2020	103 980			65 870			169 850		
	Associations H&H			Fédération H&H			Ensemble		
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	14 715 394 €			9 322 014 €			24 037 407 €		
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%									
après émission de 62062 actions provenant de l'augmentation de capital	14 737 124 €			9 335 780 €			24 072 904 €		
(*) après exercice des 67 000 BSA 2020 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	14 759 063 €			9 349 678 €			24 108 740 €		
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2020 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	14 748 281 €			9 342 848 €			24 091 129 €		
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%									
après émission de 46 547 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	14 731 824 €			9 332 422 €			24 064 246 €		
(*) après exercice des 67 000 BSA 2020 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	14 754 115 €			9 346 543 €			24 100 658 €		
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2020 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	14 743 162 €			9 339 604 €			24 082 766 €		
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%									
après émission de 71371 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	2 089 143 017 €			1 323 445 379 €			3 412 588 396 €		
(*) après exercice des 67 000 BSA 2020 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2 095 337 649 €			1 327 369 599 €			3 422 707 249 €		
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2020 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2 092 292 071 €			1 325 440 264 €			3 417 732 335 €		

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	5,01%	3,63%	8,63%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 62062 actions provenant de l'augmentation de capital	4,81%	3,48%	8,29%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2020 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	4,64%	3,36%	8,01%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2020 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	4,72%	3,42%	8,15%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 46 547 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	4,84%	3,51%	8,35%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2020 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	4,68%	3,39%	8,07%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2020 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	4,76%	3,45%	8,21%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 71371 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	4,78%	3,47%	8,25%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2020 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	4,62%	3,35%	7,97%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2020 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	4,70%	3,41%	8,11%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2020 et avec prise en compte de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 9 juin 2020 et de l'augmentation de capital résultant des BSA 2019 constatée le 29 juin 2020

ANNEXES AU PROSPECTUS

- Annexe A : Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
- Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019
- Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2019
- Annexe D : Rapport de la société Mission d'Expertise qui actualise, au 31 décembre 2019, l'expertise exhaustive du patrimoine immobilier de la Foncière d'Habitat et Humanisme qui avait été réalisé au 31 décembre 2013
- Annexe E : Synthèse du rapport de la société Mission d'Expertise relatif à l'expertise exhaustive du patrimoine immobilier de la Foncière d'Habitat et Humanisme réalisé au 31 décembre 2013
- Annexe F : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

**Annexe A : Organigramme fonctionnel de
Foncière d'Habitat et Humanisme**

Organigramme fonction Foncière d'Habitat et Humanisme

Gérance: FG2H
Patrice Raulin et Philippe Forgues

Direction:
Céline Beaujolin

Administration Finances
Jean-Pierre Lefranc
Directeur

Immobilier
Philippe Torrès
Responsable

Gestion Locative Adaptée / Patrimoine
Kalim Souadia
Responsable

Fonctions supports Fédération Habitat Humanisme

Ressources
Humaines

Secrétariat de
direction

Développement,
nouveaux projets,
promotion immobilière

Ressources/
Communication

Système
d'information



**Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant
commandité sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2019**

**RAPPORT D'ACTIVITE
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2019**

En 2019, l'activité a été soutenue tant au regard de l'engagement de nouvelles opérations par les comités d'engagement (477 logements) que de la mise en location de 403 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 20.631k€ contre 19.958k€ 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 HH Développement et des SCI Valmy-Tissot et Burais-Béthanie ont bien été réalisées. Elles n'ont pas d'impact significatif dans les comptes de la Foncière.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La Foncière d'Habitat Humanisme est, depuis sa création en 1986, l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme pour 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) et d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Elle s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social en basant son financement sur l'investissement solidaire (à travers 2 levées de fonds auprès de particuliers, de personnes morales et d'investisseurs institutionnels) 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.

Les biens acquis et rénovés sont gérés par les 55 associations et des agences immobilières dont les 8 AIVS du mouvement pour y loger des personnes en grande fragilité qui font l'objet d'un accompagnement de proximité assurés par les équipes des associations. Cet accompagnement vise le retour à l'estime de soi et à l'autonomie ainsi que l'élaboration d'un nouveau projet de vie pour une insertion sociale durable.

Les projets immobiliers sont prospectés, proposés et suivis par les équipes des associations locales, constituées en majorité de bénévoles anciens professionnels du bâtiment. Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Foncière.

Le modèle économique de la Foncière fonctionne de la manière suivante :

- Les acquisitions et travaux de rénovations sur biens propres ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques, sont financés par des fonds propres, par des emprunts principalement auprès de la Caisse des Dépôts qui octroie des taux longs à conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération des livrets A), par des subventions associées aux dispositifs des conventions ou pas, et par des dons et mécénats. Ces projets ne sont réalisés par la Foncière qu'à la condition que les loyers modérés payés par les locataires permettent de rembourser les emprunts et les fonds propres investis.
- 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 et de couvrir les frais.

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

- La réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI, soit ANAH, voire à la marge PLUS ou PLS) :
 - Individuels situés dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans des quartiers périphériques.
 - Collectifs (pensions de familles et résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 25 logements destinés à des personnes en cours de resocialisation et qui ne sont pas aptes à entrer directement dans un appartement de type classique.
 - De plus en plus, le Mouvement développe des structures d'habitat individuel en collectif, de type maison intergénérationnelle, permettant d'articuler accompagnement individuel et accompagnement collectif
- La gestion de son patrimoine.

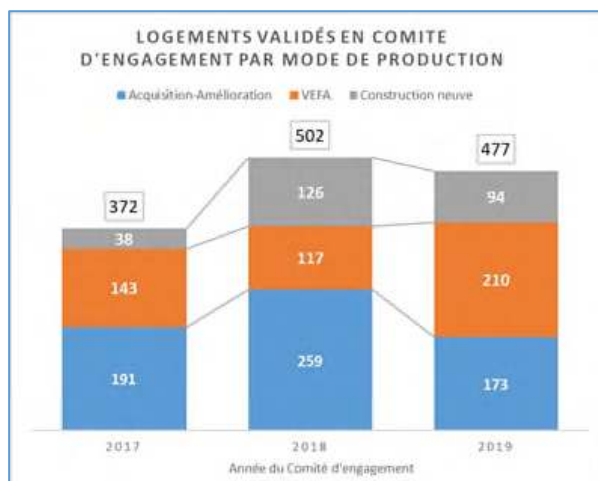
1. La réalisation de logements sociaux et très sociaux

❖ Opérations engagées en 2019

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. 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 de faisabilité restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'engagement.

En 2019, les Comité d'engagement et Comité de Faisabilité Restreint 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€).

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.

Taille des opérations engagées

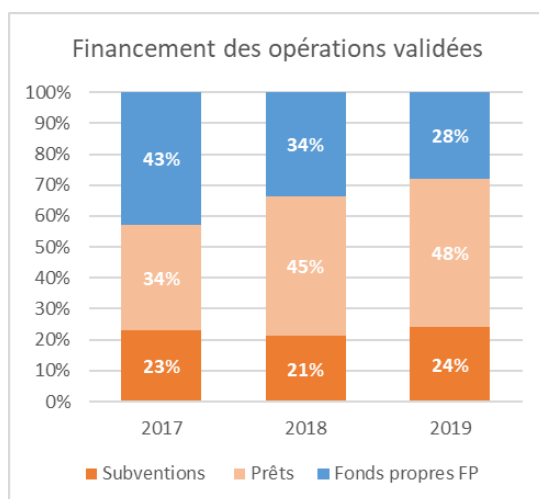
	2019			
	nb projets	%	nb logts	%
1-3 logts	47	61%	67	14%
4-5 logts	4	5%	18	4%
6-10 logts	11	14%	92	19%
11-20 logts	9	12%	132	28%
21 et plus	6	8%	168	35%
total	77	100%	477	100%

Nombre de projets : 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.

Nombre de logements : Pour la première fois en 2019, la majorité des logements n'est pas composée de projets de plus de 21 logements (35% en 2019 contre 56% en 2018).

Zonage : 83% des logements validés par le CE sont en zone tendue en 2019 contre 89% en 2018 et 72% chez les bailleurs sociaux

Financement des opérations validées 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-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 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 notamment à quelques opérations bien subventionnées.

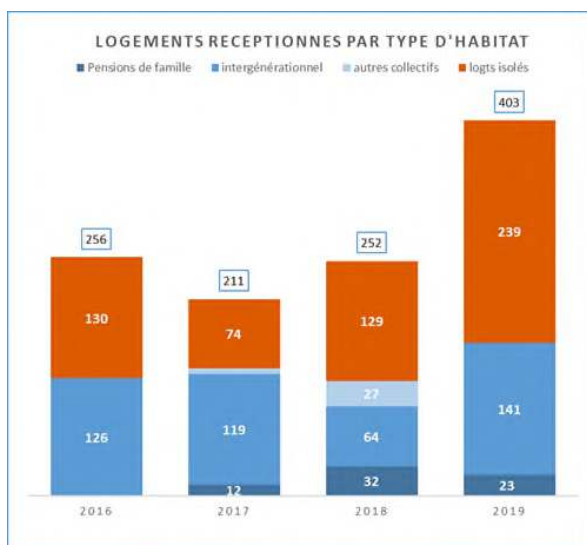
❖ *Opérations en cours au 31/12/2019*

A 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

❖ *Mises en service et réceptions en 2019*

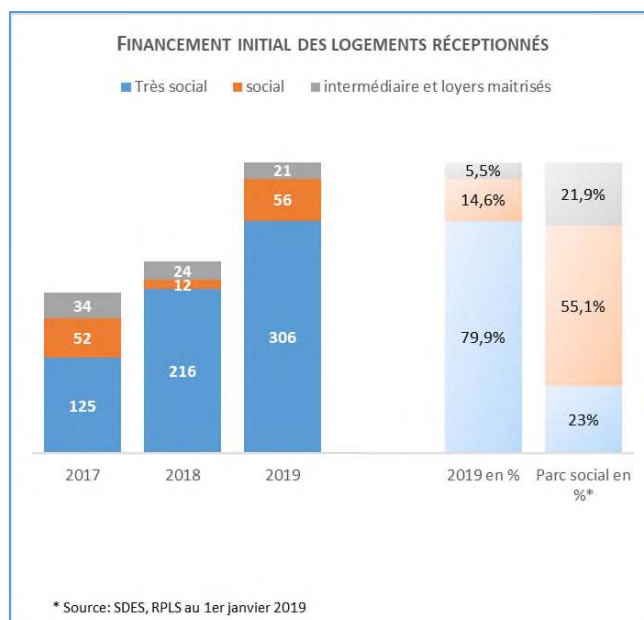
La Foncière a réceptionné sur l'exercice 403 logements répartis en 74 opérations.

Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



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 et autres résidences sociales mais également maisons intergénérationnelles).

Type de financement des logements réceptionnés :

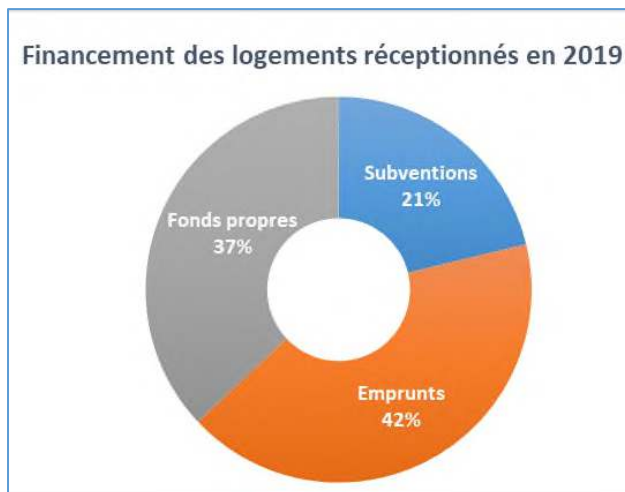


En 2019, 80% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 75% en 2018, soit trois fois plus que dans le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux (73% des demandeurs de logements sociaux ont des ressources inférieures aux plafonds très 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 :



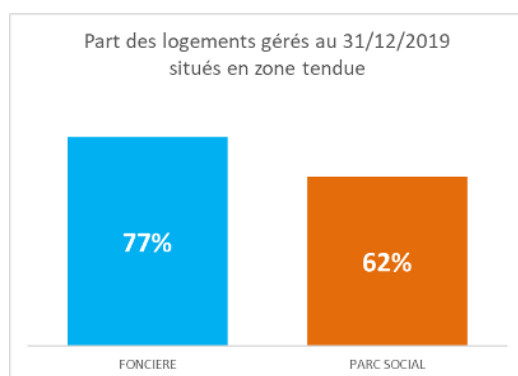
En 2019, les logements réceptionnés ont été plus financés par emprunts (42% contre 39% en 2018), et moins par fonds propres (37% contre 40% en 2018). La quote-part des subventions reste stable (21% contre 20% en 2018).

La foncière met en moyenne 50k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionnés (21k€ en moyenne pour les logements neufs produits par les bailleurs sociaux en 2018).

❖ *Etat du parc au 31/12/2019*

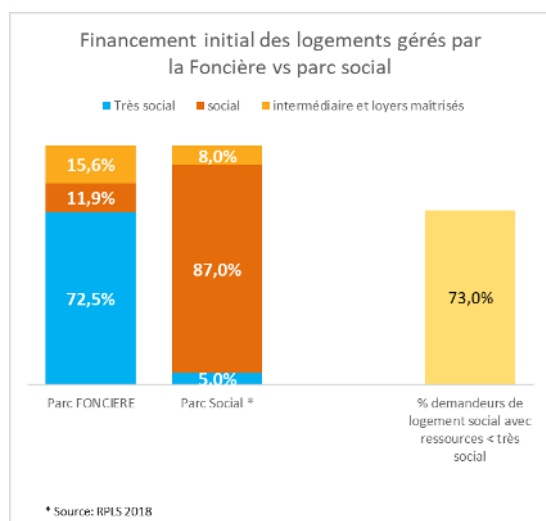
Pour l'exercice de sa mission, la Société dispose, fin 2019, au total, de 4434 logements sociaux, dont 3172 logements diffus et 1262 logements dans des foyers ou résidences sociales.

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 :



A fin 2019, 73% des logements de la Foncière sont sous plafond de ressource PLAI (très social), 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.

2. Gestion du patrimoine immobilier

❖ Analyse de l'activité de gestion locative

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 4.434 logements contre 4.042 au 31 décembre 2018 (+9,7%).

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		
	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et résidences sociales	Total
Logements	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€	Logts indiv		Logts 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
CREANCES 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%
IRRECOUVRABLES	99	124	0	0	99	124
% irrécouvrables sur loyers et charges	0,7%	1,0%	0,0%	0,0%	0,6%	0,8%
PROVISION SUR CREANCES	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 IMPAYES	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 de 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.

❖ 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.

Un nouveau diagnostic a été conduit en 2019 sur l'ensemble du parc de la Foncière à partir des données disponibles qui ont été confrontées aux retours des équipes dans les associations 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.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

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.

ANALYSE DES RESULTATS

en k€	31/12/2019	31/12/2018	ECART
Loyers et charges	16 607	15 071	1 536
Honoraires de montage	1 200	1 534	-334
Autres produits de gestion courante	261	227	34
Reprise et transfert	888	787	101
Reprise de subvention d'investissement	4 415	4 170	245
PRODUITS D'EXPLOITATION	23 371	21 789	1 582
Autres achats et charges externes	-9 083	-8 143	-940
Impôts et taxes	-1 820	-1 557	-263
Charges de personnel	-1 726	-1 670	-56
Dotations aux amortissements	-9 461	-8 437	-1 024
Dotations aux provisions	-272	-231	-41
Autres charges de gestion	-197	-219	22
CHARGES D'EXPLOITATION	-22 559	-20 257	-2 302
RESULTAT D'EXPLOITATION	812	1 532	-720
Résultat Financier	-391	-577	186
Résultat Exceptionnel	-367	-518	151
Impot sur les société	-31	-132	101
RESULTAT DE L'EXERCICE	23	305	-282

❖ Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation progressent entre 2018 et 2019 de 1 582k€ 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 d'assurance (+71k€)

Les impôts et taxes augmentent de +263k€ ; cette hausse se retrouve dans les taxes foncières et sont liées au parc de logement géré.

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€.

	2018	2019
Effectif moyen	27	28
Effectif moyen retraité	31	33
Charges de personnel (k€)	1670	1726
Charges de personnel retraitée (k€)	2167	2280

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 provisions 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**

En k€	2019	2018	2017
Excédent Brut d'Exploitation	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

Nous vous proposons d'affecter le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2019, soit un bénéfice 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.

Examen de la situation financière

	31.12.2019	31.12.2018	ecart
Immobilisations Incorporelles	3 095	3 180	-85
Immobilisations Corporelles	402 416	357 255	45 161
Immobilisations Financières	3 114	4 244	-1 130
ACTIF IMMOBILISE	408 625	364 679	43 946
Subventions à recevoir	26 800	28 710	-1 910
Autres Créances	7 582	6 271	1 311
Disponibilités	21 578	25 956	-4 378
ACTIF CIRCULANT	55 959	60 937	-4 978
TOTAL ACTIF	464 584	425 616	38 968
	31.12.2019	31.12.2018	ecart
Capitaux Propres et Réserves	248 233	222 024	26 209
Subvention d'investissement	111 131	108 343	2 788
Résultat de l'exercice	23	304	-281
FONDS PROPRES	359 387	330 671	28 716
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	587	1 180	-593
Emprunts et dettes financières	99 477	85 637	13 840
Fournisseurs	3 940	7 242	-3 302
Dettes fiscales et Sociales et Autres dettes	1 193	886	307
TOTAL DETTES	104 610	93 765	10 845
TOTAL PASSIF	464 584	425 616	38 968

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. A 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 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, 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 l'augmentation 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 sont effectués 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 la hausse 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 M€)	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 (en % du bilan)	359,4 77%	330,7 78%	304,2 77%	276,1 77%
Emprunts et dettes financières (en % du bilan)	99,5 21%	85,6 20%	85,6 22%	77,9 22%
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	50,2	51,6	51,6	67,5
Trésorerie	21,6	26,0	36,3	41,5

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

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

Les sociétés doivent publier dans leur rapport de gestion, depuis le 1^{er} janvier 2009, la « décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs 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.

- ❖ Tableau du solde des dettes fournisseurs en € au 31/12/2019 :

Le système d'information ne nous permet pas de remplir ce document pour 2019 ;

	Article D.441 I.-1° : Factures recues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombres de factures concernées												
Montant total des factures concernées HT												
% du montant total des achats HT de l'exercice												
% du CA HT de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L.441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux :						<input type="checkbox"/> Délais contractuels : <input type="checkbox"/> Délais légaux :					

Croissance externe et apports

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€.

Elle a financé des apports d'actifs de la Fédération pour un montant total de près de 0,8M€.

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

En k€	31/12/2018	Appels publics	Apports	Fusions	Affectation du résultat	31/12/2019
Capital social et prime d'émission	216 841	20 631	524	2 814		240 810
Primes de fusion et d'apports	2 484		313	1 623		4 420
Réserves	2 699				304	3 003
Total	222 024	20 631	837	4 437	304	248 233

Actionnariat

		Ventes/nb d'actions au 31/12 n-1
<i>Nombre d'actions au 31/12/16</i>	<i>1 264 992</i>	
Cessions en 2017 (1)	21 165	1,7%
<i>Nombre d'actions au 31/12/17</i>	<i>1 433 545</i>	
Cessions en 2018 (2)	23 160	1,7%
<i>Nombre d'actions au 31/12/18</i>	<i>1 582 759</i>	
Cessions en 2019 (3)	33 299	2,1%
<i>Nombre d'actions au 31/2/19</i>	<i>1 758 897</i>	

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

(2) Les cessions 2018 prennent en compte 22 566 actions que la Fédération et HHD ont cédé à des organismes financiers de FCPE. Corrigées de ces opérations, les cessions représentent 23 160 actions pour 1.7% des actions totales.

(3) Les cessions 2019 se décomposent de la façon suivante : 28 397 actions rachetées et 4 902 actions données aux associations ou à la fédération.

Actionnaires significatifs :

	actions	% du capital 2019	% capital 2018
HH Développement			4.85%
Fédération HH	22 539	1,3%	0.96%
Epargne Salariale	581 269	33,0%	31.01%
Associations locales d'HH	88 434	5,0%	3.86%

Les personnes physiques restent avec 56% du capital les principaux actionnaires de la Foncière Habitat Humanisme. Outre les augmentations de capital vues plus haut, la variation des différents postes s'explique principalement par la fusion d'HHD dans la Foncière.

Evolution prévisible et Perspectives 2020

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 400 logements par an en moyenne sur la période 2020-2022.

Politiques gouvernementales

L'année 2019 devrait être aussi marquée par la politique gouvernementale qui s'oriente vers un renforcement de la production de logements très sociaux à travers notamment le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le « sans-abrisme » (dit « plan Logement d'abord ») qui vise à résoudre les difficultés liées à la politique d'hébergement et de l'accès au logement par une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans-domicile. Il s'articule autour de cinq grandes priorités :

- Produire et mobiliser plus de logements abordables et adaptés aux besoins des personnes sans-abri et mal logées, avec un programme de pensions de familles.
- Promouvoir et accélérer l'accès au logement et faciliter la mobilité résidentielle des personnes défavorisées
- Mieux accompagner les personnes sans domicile et favoriser le maintien dans le logement
- Prévenir les ruptures dans les parcours résidentiels et recentrer l'hébergement d'urgence sur ses missions de réponse immédiate et inconditionnelle
- Mobiliser les acteurs et les territoires pour mettre en œuvre le principe du Logement d'abord

De même, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » comporte un certain nombre de mesures visant à :

- Construire plus, mieux et moins cher (aménagement, libération du foncier public, simplification des procédures urbanisme et de construction, le recours abusif contre les PC ... VEFA, accessibilité...)
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale (création d'un bail mobilité, commission d'attribution hlm, contrôle de l'ANCOLS, contingents des réservataires, la prévention des expulsions, l'habitat inclusif...)
- Améliorer le cadre de vie (revitalisation des centres-villes, lutte contre l'habitat indigne, droit et gouvernance des copropriétés, dématérialisation des baux à venir par ordonnance)

Un pacte d'investissement pour le logement social a été signé le 25 avril 2019 entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat, la Caisse des Dépôts et Action Logement. Ce pacte, consacré dans l'article 30 de la loi de Finances pour 2020, prévoit une baisse de TVA de 10% à 5,5% pour la livraison de certains types de logements sociaux.

Fusion de la SCI Cour des Voraces détenue à 100% par la FHH

Afin de simplifier les structures juridiques et faciliter les suivis, il est proposé aux Assemblées Générales d'effectuer les fusions de cette société dans la FHH sur 2020.

Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

La loi de finances 2020 contient principalement deux dispositifs impactant le logement social.

- Tout d'abord la *baisse du taux de TVA* de 10% à 5,5% pour la livraison de certains types de logements sociaux.
- Ensuite, en son article 157, un dispositif fiscal en faveur de foncières dites « solidaires », agréées ESUS, permettant à des particuliers de réduire leur IR à hauteur de 18% de leur souscription en fonds propres au capital de ces foncières. Ce dispositif est applicable aux foncières qui permettent aux associations qui leur sont couplées l'accompagnement d'insertion auprès de publics particulièrement défavorisés, ce qui est le cas pour la Foncière Habitat Humanisme. *Ce dispositif est adossé au cadre communautaire du SIEG.* Cet article vient remplacer le dispositif loi Madelin de réduction fiscale pour les particuliers qui souscrivent aux parts de la foncière Habitat Humanisme. Ce remplacement de dispositif ne devrait pas avoir de conséquences sur les souscripteurs de parts. Actuellement, la convention SIEG est en cours de discussions avec les ministères concernés.

Entre le 31 décembre 2019, date de clôture de l'exercice, et la date d'arrêté des comptes par la gérance est survenue la **crise sanitaire du coronavirus**. La situation dans le contexte épidémique actuel reste incertaine. A 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 impactés.

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.

Participation des salariés au capital

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

En application des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel ne détenait au 31 décembre 2016 aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte.

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

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

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

Aucune opération de cette nature n'est à signaler

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

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION

Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

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

Caluire, le 30 Mars 2020

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

**Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise –
Exercice clos le 31 décembre 2019**

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions
au capital de 161 818 524 €
Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS LYON

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2019

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Observations sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

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

Evolution de la situation nette de la Foncière sur 2019

Situation nette (hors résultat) en k€	31/12/2018	Appels publics	Apports	Fusions	Affectation du résultat	31/12/2019
Capital social et prime d'émission	216 841	20 631	524	2 814		240 810
Primes de fusion et d'apports	2 484		313	1 623		4 420
Réserves	2 699				304	3 003
Total	222 024	20 631	837	4 437	304	248 233

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% de l'objectif, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.

La Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant total de près de 0,8M€ d'€, et la fusion de la société HHD et des deux SCI ont contribué à une augmentation de +4,4M€.

A l'issue de ces augmentations, la structure du capital est la suivante comparée à fin 2018 :

	% du capital fin 2019	% capital fin 2018
Personnes physiques	56%	54%
Mouvement HH	6%	10%
Autres personnes morales	5%	5%
Epargne solidaire	33%	31%

Perspectives 2020

La loi de Finance 2020 a prévu de remplacer le dispositif de déduction fiscale de 18% via le dispositif de la loi Madelin par un nouveau dispositif adossé au cadre communautaire du SIEG en faveur de foncières dites « solidaires », agréées ESUS et la baisse de la TVA de 10% à 5,5% pour la livraison de certains types de logements sociaux.

Consommation des fonds propres

En 2019, les logements réceptionnés ont été plus financés par emprunts (42% contre 39% en 2018), et moins par fonds propres (37% contre 40% en 2018). La quote-part des subventions reste quant à elle stable (21% contre 20% en 2018). La politique mise en place en 2019 et qui se poursuit sur 2020 pour réduire la part de consommation des fonds propres commence à faire effet dans les comptes.

Financement des opérations

Emplois (K€)	2016	2017	2018	2019	Ressources (K€)	2016	2017	2018	2019
Investissements immobiliers et financiers	33 545	45 853	50 886	53 580	Augmentation de capital	22 965	24 592	21 935	21 468
dont PSP	2 944	2 027	1 649	1 857	Emprunts	7 804	6 993	7 595	21 740
Remboursement d'emprunts	2 944	4 627	3 296	4 725	Subventions	8 881	7 636	8 470	9 214
Variation BFR		-515	-80	-420	CAF	3 598	4 878	4 934	4 878
					Cessions immos/Comptes courant	230	717	825	881
Total Emplois	39 152	49 965	54 102	57 885	Total Ressources	43 478	44 816	43 759	58 181
					Variation de trésorerie comparable	4 326	-5 149	-10 343	296
					Incidence des fusions sur la trésorerie				-4 627
					Variation de trésorerie	4 326	-5 149	-10 343	-4 331

La diminution de la trésorerie disponible est principalement consécutive aux fusions réalisées sur 2019. En dehors de la forte augmentation des emprunts sur 2019 consécutive à un gros travail de récupération de financements sur les projets terminés, les autres postes restent stables.

Endettement

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 85M€ à 99M€. Cette augmentation est liée à la hausse de l'activité et à la récupération d'emprunts sur opérations antérieures. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan reste à 21% du total du bilan.

Activité

En 2019, les Comité d'engagement et Comité de Faisabilité Restreint 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€).

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

Le total des loyers sur les 4.434 logements 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.

Résultats

Les résultats qui vont être présentés témoignent d'une situation saine. L'exploitation de la société dégage des bénéfices (même si le résultat net dégagé cette année ne s'élève qu'à 23k€) qui viennent consolider la masse des fonds propres et permettent de faire face aux besoins de la maintenance du parc immobilier dans le respect des contraintes budgétaires de maîtrise des coûts d'entretien.

Observations sur les comptes

Les comptes ont été audités par le cabinet EY qui certifiera les comptes sans réserve.

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

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

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

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

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

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

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

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

Administration et Contrôle de la Société

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

Caluire, le 29 mars 2020

Le Conseil de surveillance

**Annexe D : Rapport de la société Mission d'Expertise
qui actualise, au 31 décembre 2019, l'expertise
exhaustive du patrimoine immobilier de la
Foncière d'Habitat et Humanisme
qui avait été réalisé au 31 décembre 2013**

Sté MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

PATRIMOINE NATIONAL SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME



- Valeur Décembre 2019 -

ESTIMATION IMMOBILIERE

POUR

LA SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME

Destinataire : M. Jean-Pierre LEFRANC

- MISSION -

Nous, Cabinet COURTOT-MISSION D'EXPERTISE, appliquant les méthodes définies par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'Expert, par mandat de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme, aux fins d'estimer et d'actualiser, la valeur vénale, libre d'occupation et hors tout conventionnement :

Du patrimoine immobilier de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme (immobilisations jusqu'au 31/12/2018), consistant en :

1.046 immeubles comprenant un total de 3.928 logements

L'ensemble réparti sur 65 départements

Estimations et actualisations des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2019.

Pour les nouveaux immeubles entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2018 et le 31/12/2018 ainsi que pour le « 7^{ème} géographique » de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2018), nous nous sommes rendus sur tous les sites et avons très partiellement visité les biens (parties communes – aucune visite intérieure de logement à de très rares exceptions).

Rappel : pour l'estimation au 31/12/2013, nous nous étions rendus sur tous les sites et avons partiellement visité les biens :

- en compagnie des locataires en place concernant les logements diffus,
- en compagnie des responsables des résidences sociales.

- Préambule -

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de **valeur vénale** et / ou de **valeur locative**.

LA VALEUR VENALE d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- ✓ enfin, l'absence de convenance personnelle.

LA VALEUR LOCATIVE, quant à elle, constitue la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue, sur le marché, de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché (obtenu ou qui doit pouvoir l'être), d'un bien immobilier, aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans un secteur donné.

La valeur locative de marché implique, s'agissant des locaux commerciaux, qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors les charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

* La détermination de la valeur vénale / et ou locative, relève des facteurs suivants :

- ✓ Facteurs extrinsèques : situation générale et particulière (localisation), environnement économique et financier, situation et évolution du marché
- ✓ Facteurs intrinsèques : consistance et état, équipements, possibilité d'utilisation (banalisation)

* La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

La méthode dite par comparaison :

Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

La méthode dite par le revenu :

Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-Flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, *ainsi que des charges* : impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de relocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale **hors frais et droits**, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- ✓ Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s)
- ✓ Tout document relatif à l'urbanisme
- ✓ Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s)
- ✓ État locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours
- ✓ Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art
- ✓ Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés
- ✓ Tout audit technique les concernant

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité du Cabinet COURTOT – MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- ✓ Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- ✓ Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- ✓ Quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- ✓ Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- ✓ Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)
- ✓ Quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- ✓ De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

I – DESIGNATION

Estimation en valeur vénale de 1.046 immeubles représentant un ensemble de :

- **3.928 logements.**
- **4.800 lots (dont logements, locaux communs, locaux associatifs, locaux commerciaux, parkings, garages...).**
- **192.248 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux – hors surfaces de parkings et garages).**

Ces biens (immobilisations antérieures au 31/12/2018) sont inégalement répartis sur 65 départements et majoritairement situés en milieu urbain.

Le nouveau patrimoine immobilisé entre le 01/01/2018 et le 31/12/2018 ressort à :

- **102 immeubles**
- **309 logements**
- **437 lots (logements, locaux communs, associatifs ou commerciaux, parkings, garages...)**
- **14.544 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).**

II – BREF EXPOSE DE LA METHODOLOGIE DES ESTIMATIONS ET ACTUALISATIONS

A. Nous avons procédé à l'estimation de la valeur vénale, immeuble par immeuble de :

- **309 nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2018 et le 31/12/2018**
- **479 logements d'une partie de l'ancien patrimoine « 7^{ème} géographique » (immobilisations antérieures à 2018).**

Les visites et les analyses physiques des nouveaux biens entrés dans le patrimoine (du 01/01/2018 au 31/12/2018) et de l'ancien patrimoine du « 7^{ème} géographique », ont été réalisées au cours des mois de septembre, octobre, novembre, décembre 2019 et janvier, février 2020.

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur de ces biens, en valeur au 31/12/2019.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les fichiers de références du notariat et statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (données de la base PERVAL).

Nous avons également utilisé dans une moindre mesure les résultats d'enquêtes des réseaux de ventes immobilières.

B. Nous avons procédé à une actualisation de la valeur vénale, immeuble par immeuble du reste du patrimoine ancien (immobilisations antérieures à 2018 - hors « 7^{ème} géographique ») :

782 immeubles, représentant 3.140 logements et 153.978 m²

Nous avons procédé à l'actualisation de la valeur de ces biens, sans visite, en valeur au 31/12/2019.

Nous avons évalué l'évolution des valeurs à partir des résultats des estimations au 31/12/2013 et de nos actualisations successives aux 31/12/2014, 31/12/2015, 31/12/2016, 31/12/2017 et 31/12/2018.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (données de la base PERVAL de la fin 2019).

Nous avons également utilisé dans une moindre mesure les résultats d'enquêtes des réseaux de ventes immobilières.

Les valeurs indiquées dans le présent rapport sont des valeurs libres.

Chaque immeuble a fait l'objet d'une fiche synthétique (format A4 sur tableur Excel) comprenant :

- **Concernant les nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2018 et le 31/12/2018 et les logements du « 7^{ème} géographique » :**
 - Photos (fin 2019 / début 2020).
 - Analyse de la situation géographique et description des biens (fin 2019 / début 2020).
 - Analyse du marché à fin 2019.
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2019.

- **Concernant les logements de l'ancien patrimoine (hors 7^{ème} géographique) simplement actualisés :**
 - Photos et analyse de la situation géographique (début 2014).
 - Description des biens (début 2014).
 - Analyse du marché à fin décembre 2013.
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2013.
 - Valeur de l'actualisation au 31/12/2014.
 - Valeur de l'actualisation au 31/12/2015.
 - Valeur de l'actualisation au 31/12/2016.
 - Valeur de l'actualisation au 31/12/2017.
 - Valeur de l'actualisation au 31/12/2018.
 - **Valeur de l'actualisation au 31/12/2019.**

Principes d'estimation de 2019 :

- **Immeubles diffus détenus en copropriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Nous n'avons également pas pratiqué d'abattement pour vente en bloc, les lots étant cessibles à l'unité.

- **Immeubles détenus en pleine propriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Concernant les logements multiples en monopropriété, nous avons pratiqué un abattement pour vente en bloc, en l'absence de règlement de copropriété, compris dans une fourchette de 5 % à 15 %, selon l'importance des immeubles, la configuration des locaux et les possibilités techniques de division.

Nous avons également recoupé cette méthode « par comparaison » par une seconde méthode par « capitalisation » du revenu théorique de marché.

Une liste des immeubles « aisément » divisibles (hors résidences sociales), sur lesquels nous avons limité cet abattement à 5 %, nous a été communiquée par les services de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

- **Immeubles soumis à baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation.**

Nous avons confronté deux méthodes d'estimation pour tenir compte de la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des baux :

- ✓ **la méthode par comparaison**, en nous basant sur une durée de détention qualifiée de « normale » de 60 ans (correspondant très approximativement à une quasi « pleine propriété »).

Nous avons alors pratiqué un abattement correspondant à $\frac{n}{60}$; « n » correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la fin dudit bail.

- **la méthode par actualisation** du loyer de marché libre potentiel, net, sur la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, en déduisant :

- La taxe foncière communiquée ou prévisionnelle (de 0 € à 10 € / m²/an).
- Une provision de travaux de rénovation admissible (de 5 € à 20 € / m²/an).
- Les frais de gestion des biens (de 7 € à 10 € / m²/an).
- Le loyer du bail (emphytéotique, à réhabilitation, à construction) / an, communiqué pour les immeubles FBM - HAF - HAO - RFK - RFM – UAD – YAI – YAT - ZAI.

Nota : Ces baux, ainsi que d'éventuelles clauses particulières, ne nous ont pas été communiqués.

Taux d'actualisation retenu : de 4,5 % à 7 % selon la localisation et les qualités de l'immeuble.

La formule permettant d'apprécier la valeur est la suivante :

$$\text{Loyer annuel net} \times \frac{1 - (1 + t)^{-n}}{t}$$

- **t** correspondant au taux d'actualisation retenu.
- **n** correspondant à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

III – RESERVES

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et/ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la Société MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire ;
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

Affectation des locaux

L'affectation considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

Conformité des constructions et des équipements

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation pour les ERP...).

Servitudes

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Protection et prévention des risques

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997,
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrement rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante,
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996),
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

IV – RAPPEL DU BREF DESCRIPTIF DES BIENS ESTIMES

Ces biens répartis sur 65 départements sont très majoritairement situés en milieu urbain, hors zones sensibles, favorisant une bonne mixité sociale (voir détails des situations dans les fiches) et consistent en :

- Un parc de résidences sociales qui sont généralement des bâtiments anciens ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes, au niveau du gros œuvre et du second œuvre, et ayant permis un aménagement en petites surfaces bien équipées et aménagées.
Les prestations sont standard, mais adaptées à des petites surfaces.

Les locaux communs résidentiels (LCR) de ces résidences bénéficient du même traitement et comprennent le plus souvent des pièces de vie et bureaux.

- Un parc d'immeubles diffus, de nature hétérogène, allant de la maison individuelle (ou maison de ville) à l'immeuble de grande taille (en copropriété ou pleine propriété), aux états et équipements variés mais globalement satisfaisants.

Nous n'avons pas relevé d'immeubles ni de logements insalubres (à l'exception de ceux qui devraient faire l'objet tout prochainement de rénovations).

Concernant l'état général des lots, il est variable, mais également globalement satisfaisant, une campagne de travaux étant effectuée à chaque départ de locataire.

Les immeubles loués depuis peu bénéficient donc de prestations courantes mais sont en bon état et ceux loués depuis plusieurs années sont à rafraîchir, voire à rénover à de rares exceptions.

V – VALEUR PAR DEPARTEMENT

Voir tableaux ci-joint et classeurs de fiches.

VI – CONCLUSION

Nous retiendrons pour la valeur vénale au 31 décembre 2019 de l'ensemble de ce patrimoine immobilier de 3.928 logements (immobilisations jusqu'au 31/12/2018), considérés libres de toute occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres), une valeur de :

437 700 000 € Hors Droits
(Quatre cent trente-sept millions sept cent mille Euros)

Décomposée en :

- 309 nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre 01/01/2018 et le 31/12/2018.

34 690 000 € Hors Droits
(Trente-quatre millions six cent quatre-vingt-dix mille Euros)

- 3.619 logements de l'ancien patrimoine (avant le 01/01/2018).

403 010 000 € Hors Droits
(Quatre cent trois millions dix mille Euros)

Evolution de la valeur de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2018) au 31/12/2019 par rapport à sa valeur au 31/12/2018.

Evolution en valeur de + 6,05 %

Rappel de la valeur estimée au 31/12/2018.

380 005 000 € Hors Droits

A Lyon, le 18 mars 2020



Le Gérant - Pascal MOREAU
Expert R.E.V - "Recognised European Valuer"
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF)
Architecte D.E.S.A.

PJ : Tableaux récapitulatifs

Liste des valeurs, immeuble par immeuble.

**Annexe E : Synthèse du rapport de la société
Mission d'Expertise relatif à l'expertise exhaustive
du patrimoine immobilier de la
Foncière d'Habitat et Humanisme
réalisé au 31 décembre 2013**

Sté MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

PATRIMOINE NATIONAL

SOCIETE FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

**Estimation
Valeur Décembre 2013**

ESTIMATION IMMOBILIERE

POUR

LA SOCIETE FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Destinataire : M. Pierre JAMET

- MISSION -

Nous, Cabinet COURTOT-MISSION D'EXPERTISE, appliquant les méthodes définies par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'expert, par mandat de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme, aux fins d'estimer, la valeur vénale, libre d'occupation et hors tout conventionnement (de logement social ou autres) :

Du patrimoine immobilier de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme, consistant en :

46 résidences sociales, représentant 1.016 logements et 31.367 m²

711 immeubles diffus, représentant 1.761 logements et 106.810 m²

L'ensemble réparti sur 56 départements

Estimation de la valeur vénale, arrêtée au 31/12/2013

Nous nous sommes rendus sur tous les sites et avons partiellement visité les biens :

- en compagnie des locataires en place concernant les logements diffus,
- en compagnie des responsables des résidences sociales.

- Préambule -

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de **valeur vénale** et / ou de **valeur locative**.

LA VALEUR VENALE d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- enfin, l'absence de convenance personnelle.

LA VALEUR LOCATIVE, quant à elle, constitue la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue, sur le marché, de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché (obtenu ou qui doit pouvoir l'être), d'un bien immobilier, aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans un secteur donné.

La valeur locative de marché implique, s'agissant des locaux commerciaux, qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors les charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

* La détermination de la valeur vénale / et ou locative, relève des facteurs suivants :

- Facteurs extrinsèques : situation générale et particulière (localisation), environnement économique et financier, situation et évolution du marché
- Facteurs intrinsèques : consistance et état, équipements, possibilité d'utilisation (banalisation)

* La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

La méthode dite par comparaison :

Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

La méthode dite par le revenu :

Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-Flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, *ainsi que des charges* : impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de relocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale **hors frais et droits**, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s)
- Tout document relatif à l'urbanisme
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s)
- État locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours
- Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés
- Tout audit technique les concernant

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité du Cabinet COURTOT – MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- Quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)
- Quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

I – DESIGNATION

46 résidences sociales, représentant 1.016 logements et 31.367 m²

711 immeubles diffus, représentant 1.761 logements et 106.810 m²

Ces biens répartis sur 56 départements sont très majoritairement situés en milieu urbain.

II – BREF EXPOSE DE LA METHODOLOGIE

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur vénale, immeuble par immeuble.

Les visites et les analyses physiques des biens ont été réalisées au cours des mois de janvier, février, mars, avril et mai 2014.

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur de ces biens, en valeur au 31/12/2013.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les fichiers de références du notariat et statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (données de la base PERVAL).

Nous avons également utilisé les résultats d'enquêtes exhaustives faites par des organismes tels que le Crédit foncier (études de Décembre 2013) et dans une moindre mesure, des réseaux de ventes immobilières ou des organismes professionnels comme la FNAIM.

Les valeurs indiquées dans le présent rapport sont des valeurs libres d'occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres).

Chaque immeuble a fait l'objet d'une fiche synthétique (format A4 sur tableur Excel, ensemble des fiches communiqué sur clé USB) comprenant :

- Photos (début 2014).
- Analyse de la situation géographique (début 2014).
- Description des biens (début 2014).
- Analyse du marché à fin décembre 2013.
- Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2013.

Rappel des principes d'estimation

Immeubles diffus détenus en copropriété

Nous avons utilisé la méthode par comparaison, en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Nous n'avons également pas pratiqué d'abattement pour vente en bloc, les lots étant cessibles à l'unité.

Immeubles détenus en pleine propriété

Nous avons utilisé la méthode par comparaison, en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature. Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Nous avons pratiqué un abattement pour vente en bloc, en l'absence de règlement de copropriété, compris dans une fourchette de 10 à 15 %, selon l'importance de l'opération et la configuration des lieux.

Immeubles soumis à baux emphytéotiques, à construction et réhabilitation.

Nous avons confronté deux méthodes d'estimation pour tenir compte de la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des baux :

- **la méthode par comparaison**, en nous basant sur une durée de détention qualifiée de "normale" de 60 ans (correspondant très approximativement à une quasi "pleine propriété").

Nous avons alors pratiqué un abattement correspondant à $\frac{n}{60}$; "n" correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la fin dudit bail.

- **la méthode par actualisation** du loyer de marché libre potentiel, net, sur la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, en déduisant :
 - La taxe foncière communiquée ou prévisionnelle (de 7 à 10 € / m²/an)
 - Une provision de travaux de rénovation admissible (de 10 à 20 € / m²/an)
 - Les frais de gestion des biens (de 7 à 10 € / m²/an)
 - Le loyer du bail (emphytéotique, à réhabilitation, à construction.) / an, communiqué pour les immeubles FBM - HAF - HAO – RFK – RFM – UAD – YAI –YAT – ZAI.

Nota : ces baux, ainsi que d'éventuelles clauses particulières, ne nous ont pas été communiqués.

Taux d'actualisation retenu : 5,5 %.

Nous avons été amenés à modifier ce taux à la baisse, dans des secteurs où le coût du foncier est très important.

La formule permettant d'apprécier la valeur est la suivante :

$$\text{Loyer annuel net} \times \frac{1 - (1 + t)^{-n}}{t}$$

- t correspondant au taux d'actualisation retenu.
- n correspondant à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

III – RESERVES

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et/ou tableaux des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la Société MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire ;
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

Affectation des locaux

L'affectation considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

Conformité des constructions et des équipements

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation d'exploiter pour les locaux de stockage, C.D.E.C., ...).

Servitudes

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Protection et prévention des risques

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997,
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrément rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante,
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996),
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

IV – RAPPEL DU BREF DESCRIPTIF DES BIENS ESTIMES

Ces biens répartis sur 56 départements sont très majoritairement situés en milieu urbain, hors zones sensibles, favorisant une bonne mixité sociale (voir détails des situations dans les fiches).

Nous avons été amenés à visiter :

46 résidences sociales, représentant 1.016 logements et 31.367 m²

Ces résidences sont généralement des bâtiments anciens, ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes, au niveau du gros œuvre et second œuvre, et permis un aménagement en petites surfaces bien équipées et aménagées.

Les prestations sont standards, mais adaptées à des petites surfaces.

Les locaux communs résidentiels (LCR) de ces résidences bénéficient du même traitement et comprennent le plus souvent des pièces de vie et bureaux.

Il est à noter la réalisation récente -ou en cours- de plusieurs résidences neuves (VEFA) d'importance, notamment sur Lyon (RGH, RHR), Marseille (ZCR1 et ZCR), Saint-Pryvé (EBX), Paris (YBC), Clamart (FCH), Béziers (HAR), Vernon (VBK), Saint-Chamond (IAQ), Soissons (AID)...

711 immeubles diffus, représentant 1.761 logements et 106.810 m²

Ces immeubles sont de nature hétérogène, allant de la maison individuelle (ou maison de ville) à la copropriété de grande taille, aux états et équipements variés mais globalement satisfaisants.

Nous n'avons pas relevé d'immeubles ni de logements insalubres (à l'exception de ceux qui vont faire l'objet tout prochainement de rénovations : Lyon RAB).

Concernant l'état général des lots, il est variable, mais également globalement satisfaisant, une campagne de travaux étant effectuée à chaque départ de locataire.

Les immeubles loués depuis peu bénéficient donc de prestations courantes mais sont en bon état.

Ceux loués depuis plusieurs années sont à rafraîchir, voire à rénover à de rares exceptions.

Il est également à noter la réalisation récente d'immeubles collectifs d'importance, notamment sur Lyon (RGH, RHF).

V – VALEUR PAR DEPARTEMENT

Voir tableaux ci-joint et classeurs de fiches.

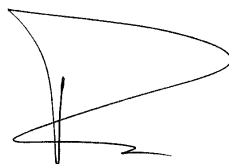
VI – CONCLUSION

Nous retiendrons pour l'estimation de la valeur vénale au 31 Décembre 2013, de l'ensemble de ce patrimoine immobilier, considéré libre de toute occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres), une valeur de :

268.896.000 € Hors Droits

(Deux cent soixante-huit millions et huit cent quatre-vingt seize mille Euros)

A Paris, le 30 mai 2014



Le Gérant
Pascal MOREAU

Le mandant ne peut utiliser le rapport d'expertise de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contenu. Le présent rapport d'expertise, en tout ou partie, ne pourra être cité, ni même mentionné dans aucun document ni aucune circulaire et autre déclaration, destinés à être publiés. Il ne pourra pas non plus être publié d'une quelconque manière, sans l'accord écrit de l'expert, quant à la forme et aux circonstances dans lesquelles il pourrait paraître.

PJ : Tableaux récapitulatifs - Liste des valeurs immeuble par immeuble.

TABLEAUX RECAPITULATIFS

PATRIMOINE NATIONAL

SOCIETE FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Estimation

Valeur Décembre 2013

LISTE DES VALEURS IMMEUBLE PAR IMMEUBLE

PATRIMOINE NATIONAL

SOCIETE FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

**Estimation
Valeur Décembre 2013**

**Annexe F : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la
conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199
terdecies-0 AB du code général des impôts**

OPINION DU CABINET BIGNON LEBRAY
SUR LA CONFORMITE DE LA SOCIETE AU DISPOSITIF FISCAL
DE L'ARTICLE 199 TERDECIES-0 AB DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le présent mémorandum a pour objet d'exprimer l'opinion du Cabinet Bignon Lebray sur l'éligibilité au dispositif (ci-après « **le Dispositif** ») de réduction d'Impôt sur le revenu (ci-après « **IR** ») institué par l'article 157 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 codifié sous l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (« **CGI** ») au titre de la souscription au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME (ci-après la « **Souscription** » et la « **Société** »), tel qu'il ressort des informations contenues dans le projet de Prospectus présenté à l'AMF pour obtention de son visa (ci-après le « **Schéma** »).

Sous le bénéfice des observations qui suivent, sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

La présente opinion a été établie :

- sur la base de l'examen du projet de Prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») qui nous a été communiqué ;
- au regard des textes formant à la date des présentes le droit positif du Dispositif, et particulièrement :
 - (i) l'article 199 terdecies-0 AB du CGI issu de l'article 157 de la loi de finances pour 2020 qui prévoit que les versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines entreprises ouvrent droit, sous conditions, à une réduction d'IR égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2021).
 - (ii) le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 venant préciser les modalités d'application de ce dispositif et notamment le plafonnement des Souscriptions (le « **Décret** ») ;
 - (iii) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (l'« **Arrêté Fixant le Taux de Rendement** ») ;
 - (iv) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services sociaux et d'insertion relatifs au logement social (l'« **Arrêté Logement Social** ») ;
- au regard des documents suivants fournis par la Société :
 - (i) la convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (ci-après « **Convention SIEG** ») conclue conjointement avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020 ;
 - (ii) le projet de bulletin de souscription.



Le Schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des redevables de l'IR (ci-après les « **Souscripteurs** ») au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME, société foncière dont l'objet social est la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination des personnes en difficulté.

L'article 199 terdecies-0 AB du CGI permet notamment aux Souscripteurs d'obtenir une réduction d'IR égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2021) des versements effectués, au titre des souscriptions en numéraire ou aux augmentations de capital de certaines entreprises bénéficiant de l'agrément ESUS (Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale).

Nous examinerons successivement, à la lumière (i) des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI et (ii) des informations contenues dans le Prospectus les conditions du Dispositif applicables au Schéma :

- au niveau de la Société (1) ;
- au niveau des Souscripteurs (2).

1. Conditions appréciées au niveau de la Société

1.1 Souscription en numéraire au capital d'une « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (ESUS)

Conformément aux exigences de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 1° bis du CGI, les souscriptions doivent être effectuées auprès d'une entreprise ayant obtenu l'agrément ESUS conformément à l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

Il s'agit d'une société :

- Poursuivant un but poursuivi autre que le seul partage des bénéfices ;
- Dotée d'une gouvernance démocratique, définie et organisée par les statuts, prévoyant l'information et la participation, dont l'expression n'est pas seulement liée à leur apport en capital ou au montant de leur contribution financière, des associés, des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise ;
- Dont la politique de rémunération satisfait aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - o la moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
 - o les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-avant.
- Respectant les principes de gestion suivants :
 - o Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;
 - o Ne pas distribuer les réserves impartageables ;
 - o Respecter les règles d'incorporation des réserves ;
 - o En cas de liquidation, attribuer l'ensemble du boni de liquidation soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé faisant l'objet de la liquidation ou de la dissolution ;
 - o La charge induite par ses activités d'utilité sociale a un impact significatif sur son compte de résultat, cette condition étant remplie dès lors que l'entreprise remplit l'une des conditions suivantes :
 - Les charges d'exploitation liées aux activités participant à la recherche d'une utilité sociale, au sens de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative



à l'économie sociale et solidaire, représentent au moins 66 % de l'ensemble des charges d'exploitation du compte de résultat de l'entreprise au cours des trois derniers exercices clos ;

- Le rapport entre, d'une part, la somme des dividendes et de la rémunération des concours financiers non bancaires mentionnés aux articles L. 213-5, L. 213-32 à L. 213-35, L. 313-13, L. 512-1 à L. 512-8 du Code monétaire et financier et aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 312-2 du même code, et, d'autre part, la somme des capitaux propres et des concours financiers non bancaires susmentionnés est inférieur, au cours des trois derniers exercices clos, au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées mentionné à l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, majoré d'un taux de 5 %.

En l'espèce, la Société rentre dans la liste des entreprises appartenant à la catégorie « de plein droit et ESS » définie au II de l'article 11 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, en tant qu'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de son activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour laquelle elle nous a indiqué disposer de l'agrément MOI. La Société s'est donc vue accorder, au terme d'une procédure d'instruction allégée, l'agrément « ESUS » suivant arrêté préfectoral n°DIRECCTE-UD69-CEST-2017-09-19-12 en date du 19 septembre 2017 pour une durée de 5 ans.

1.2 La Société exerce à titre principal une activité éligible au Dispositif

Pour être éligible au Dispositif, la Société doit exercer à titre principal une des activités prévues aux a) et b) du 2° du II-1. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, à savoir :

- L'une des activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit de des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ou l'intermédiation locative et de gestion locative sociale.
- Une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, dans le respect des conditions suivantes :
 - l'activité répond aux objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et l'entreprise n'exerce pas d'activité d'exploitation ;
 - les baux ruraux sont conclus avec des preneurs répondant aux conditions mentionnées au 3° du présent 1 et comportent des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;
 - l'entreprise s'engage dans ses statuts à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité pendant une durée minimale de vingt ans, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

Conformément à l'article 2 des statuts de la Société, la Société a pour objet, notamment :

« - l'acquisition, la prise à bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser la réinsertion, l'hébergement le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées ;

- toute activité de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, notamment pour les opérations que la société est susceptible de réaliser dans le cadre de son objet social ».

En outre, comme précité, la Société nous a indiqué qu'elle disposait de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).



En conséquence, la Société exerce bien à titre principal les activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.3 La Société exerce son activité en faveur de personnes en situation de fragilité

Condition prévue à l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 3° du CGI, la Société doit exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

L'article 1^{er} du Décret précise, s'agissant du secteur du logement social, les critères de définition de ces publics, en fonction de leur niveau de ressources, à savoir soit l'ensemble des ressources n'excèdent pas, à la date d'entrée dans un logement fourni par l'entreprise et chaque année pendant la durée du bail, le plafond défini aux deux dernières phrases du premier alinéa de l'article D. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation (correspondant au plafond applicable en vue de l'obtention d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit la personne n'est pas imposable.

En outre, l'article 1^{er} de l'Arrêté Logement Social a fixé la fraction minimale que ces publics représentent au sein de l'ensemble des bénéficiaires de l'entreprise à 70% s'agissant du secteur du logement social.

En application du décret précité, l'entreprise devra recueillir les éléments justificatifs permettant d'apprécier la situation de fragilité et fournir annuellement, à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG, un état de suivi des personnes considérées comme en situation de fragilité par rapport au public total ciblé par l'entreprise afin de vérifier le respect du ratio précité.

S'agissant du premier exercice d'application de ce régime, la Société n'a pas encore procédé à cette déclaration. Sur la base des informations obtenues par la Société, cette dernière nous a déclaré que les personnes en situation de fragilité répondant à la définition de l'article 1^{er} du Décret représentent plus de 70% de ses bénéficiaires permettant ainsi de considérer cette condition comme remplie.

1.4 La Société doit rendre un service d'intérêt économique général

Aux termes de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 4° du CGI, la Société doit rendre aux personnes mentionnées ci-avant (personnes en situation de fragilité – Cf. § 1.3) un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, dont les missions et les obligations correspondantes sont décrites par convention qui tient lieu de mandat au sens de la décision européenne précitée. Le contenu de la convention, notamment la description de la mission de service public confiée à la Société et les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au Dispositif, est précisé par le Décret.

La Société a conclu une telle convention (« **Convention SIEG** ») avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 et pour une durée expirant le 31 décembre 2022, étant précisé que la convention est renouvelable.

1.5 Conditions relatives aux titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 5° du CGI prévoit que les titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent respecter les exigences suivantes :

- L'entreprise ne procède pas à la distribution de dividendes ; (*alinéa a*)
- Ces titres ou parts sont incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A et une majoration de 0,75 fixé par l'Arrêté Fixant le Taux de Rendement, étant précisé que le taux de rendement annuel ne peut, en tout état de cause, être supérieur à 1,25 % ; (*alinéa b*)
- Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts (*alinéa c*).



Il est précisé que la deuxième exigence est applicable aux titres souscrits à compter du 1^{er} janvier 2021 et donc en l'espèce aux actions issues de l'exercice des BSA qui seront émis sur le premier semestre 2021.

Par ailleurs, la troisième exigence, qui est une simple faculté et non une condition liée au bénéfice de l'avantage fiscal, entre également en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2021.

A ce jour, les statuts de la Société ne prévoient pas de modalités de revalorisation de ces titres ce qui ne remet pas en cause l'éligibilité de la Souscription au Dispositif.

Le Prospectus mentionne les deux premières exigences aux paragraphes § 5.6 de la 1^{ère} partie et 3 de la 2^{nde} partie.

En conséquence, les actions souscrites en 2020 ne sont pas concernées par ce mécanisme de plafonnement dans la mesure où les dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI sont applicables qu'aux actions souscrites à compter du 1^{er} janvier 2021.

En ce qui concerne les actions qui seront issues de l'exercice des BSA en 2021, le prix de cession sera plafonné à la valeur d'acquisition majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur :

- au taux du livret A en vigueur au premier jour du mois de la date de la cession dans l'hypothèse où les statuts de la Société ne seraient pas modifiés sur ce point ;
- à un taux excédant celui du livret A si ses statuts reprennent littéralement l'alinéa b de l'article 199 terdecies- 0 AB du CGI et prévoient conformément à l'alinéa c) lesdites modalités de revalorisation étant rappelé qu'en tout état de cause la revalorisation de l'action est plafonnée à un taux de rendement annuel de 1,25%.

La Société a indiqué souhaiter modifier ses statuts pour faire bénéficier ses souscripteurs du taux de rendement légal autorisé. En tout état de cause, l'éligibilité au Dispositif n'est pas remise en cause par la modification ou l'absence de modification des statuts de la Société sur ce point.

En outre, l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 7° du CGI prévoit que les Souscriptions confèrent aux souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire de la Société, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la Société.

La Société a déclaré respecter cette condition.

1.6 Délivrance de récépissé de souscription

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 6° prévoit que la Société doit délivrer au souscripteur qui en fait la demande un récépissé de sa souscription attestant de son montant, de la date du versement et du respect, par l'entreprise au capital de laquelle il est souscrit, des conditions au titre de la réduction d'impôt attendu pour l'exercice au cours duquel est effectuée la souscription.

Sur la base des déclarations de la Société, cette dernière établira pour chaque souscription une attestation de souscription accompagnée, le cas échéant, d'un reçu fiscal conforme au texte précité.

1.7 Communication à chaque souscripteur d'un document d'information

La Société doit communiquer à chaque Souscripteur un document d'information précisant notamment :

- La période de conservation à respecter pour bénéficier du Dispositif ;
- Les conditions de revente des titres ou parts au terme de la période de conservation ;
- Les conditions de remboursement des apports,
- Les risques engendrés par l'opération,
- Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts,
- Les modalités de calcul et la décomposition de tous les frais et commissions, directs et indirects.



Le projet de bulletin de souscription, qui sera signé par chaque Souscripteur, et le résumé du prospectus, qui est accessible sur le site Internet de la Société ainsi que le mentionne le bulletin de souscription, mentionnent l'ensemble de ces éléments.

2. Conditions appréciées au niveau des Souscripteurs

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect des conditions suivantes par le Souscripteur.

2.1 Être en mesure de démontrer à l'administration fiscale la réalité des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB I-1. 6° du CGI prévoit que l'administration fiscale peut remettre en cause la réduction d'impôt dont a bénéficié le contribuable s'il n'est pas en mesure de démontrer la réalité de la souscription éligible.

A cet égard, le Prospectus rappelle que le Souscripteur doit pouvoir produire auprès de l'administration fiscale les documents attestant de la réalité de la Souscription. Le Prospectus précise que « *le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière* ». Il s'agit de la délivrance du récépissé de souscription accompagné du reçu fiscal détaillé au § 1.6 ci-avant.

Les Souscripteurs sont donc informés de cette obligation de conservation de la preuve de leur Souscription dont la délivrance est obligatoire pour la Société.

2.2 Conservation des actions de la Société

Conformément aux prévisions de l'article 199 terdecies-0 AB I-1. 4° du CGI, les Souscripteurs sont tenus de conserver les actions de la Société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription qui leur a conféré le bénéfice de la réduction d'impôt (sauf exceptions prévues par cet article). S'agissant de souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2020, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2025.

De plus, conformément au 5° de ce même article, les apports ne sont pas remboursés au contribuable avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise.

Le Prospectus rappelle aux paragraphes 3.3 de la 1^{ère} partie et 4.9.1.1 f) de la 2^{nde} partie cette obligation de conservation de 5 (en cas de cession) ou 7 ans (en cas de reprise d'apport).

2.3 Plafonnement des versements reçus

Le montant total des Souscriptions permettant de bénéficier du Dispositif est limité par un double plafonnement, applicable annuellement, prévu au II-2. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

➤ 1^{er} plafond : Rapport entre :

- Au numérateur :
 - la somme du produit, pour chaque marché sur lequel l'entreprise est intervenue dans le cadre de ses missions au cours de l'avant-dernier exercice clos :
 - de la surface mise à la disposition des personnes en situation de fragilité au cours de ce même exercice ;
 - par la différence de tarif prévue constatée au cours dudit exercice ;
 - majorée d'un montant forfaitaire représentatif du surcroît de charges d'exploitation mobilisées par l'entreprise pour l'accompagnement spécifique, dont les modalités de calcul sont fixées par la Convention SIEG ;
 - minorée, le cas échéant, des autres aides publiques spécifiques destinées à compenser les coûts liés à l'exécution du service d'intérêt économique général ;



- Au dénominateur, le taux de la réduction d'impôt applicable au titre de l'exercice de souscription.

➤ 2ème plafond : 40 M€ s'agissant des entreprises de maîtrise d'ouvrage ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, secteur duquel relève la Société ;

Le Décret et la Convention SIEG précisent les modalités du calcul du 1^{er} plafond sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de l'administration en application de l'article 13 du Décret.

Le Prospectus explique de manière schématique le mécanisme de calcul du 1^{er} plafond. Sur la base des déclarations de la Société, le 1^{er} plafond, calculé à partir des données de la Société au titre de l'année 2018 pour 2020 et au titre de l'année 2019 pour 2021 conformément au Dispositif, ressort à 23,90 millions d'euros pour 2020 et à 35,5 millions d'euros pour 2021, soit un montant inférieur au 2nd plafond, rendant ce dernier inapplicable pour l'année 2020 et l'année 2021.

La Société devra notifier annuellement, conformément à l'article 11.2 du décret précité, le détail du calcul du 1^{er} plafond, sur la base des « formulaires déclaratifs » établis par l'administration en application dudit décret. La Société a déclaré avoir procédé à cette déclaration au titre de l'année 2020 sur la base de ses données 2018.

Au-delà du plafond annuel déterminé comme indiqué ci-avant et déclaré aux autorités compétentes, les souscriptions ne sont plus éligibles au Dispositif. Si la Société octroyait au souscripteur des attestations matérialisant à tort le bénéfice de l'avantage fiscal, elle devrait, conformément à l'article 12.3 du décret précité, restituer à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG le montant de l'avantage octroyé indûment.

2.4 Plafonnement des souscriptions éligibles pour le contribuable

L'article 199 terdecies-0 AB I-2. 2° limite les versements ouvrant droit au Dispositif à 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

La fraction des investissements excédant cette limite ouvrirait droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Le Prospectus mentionne l'ensemble de ces éléments.

2.5 Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Le III. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI précise que la réduction d'impôt ne bénéficie pas aux souscriptions réalisées dans le cadre des dispositifs suivants :

- PEA,
- Compte PME innovation,
- Plan d'épargne salariale (PEE, PEI et PERCO)
- Plan d'épargne retraite.

Le Prospectus réalisé par la Société mentionne explicitement cette information.



* *
*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

Fait le 7 octobre 2020

Jérôme Granotier

Avocat associé