

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 (19,3 M€).

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 ayant accordé des délégations de compétence et de pouvoir à la gérance en matière d'augmentation de capital par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de commerce, le tableau desdites délégations visé à l'article L.225-37-4 I-3° du même code est annexé 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.

Convention conclue par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société avec une filiale

En application des dispositions des articles L.226-10-1 et L.225-37-4 I-2° du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux, l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la Société et d'autre part, des filiales de la Société

Administration et Contrôle de la Société

Mandats des membres du conseil de surveillance (tableau annexé) : Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 I-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