



Rapport d'activité 2020



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME



Le rapport d'activité présente de façon synthétique et illustrée les principales données relatives à l'activité de la Foncière d'Habitat & Humanisme, ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2020, avec quelques éléments de comparaison avec l'état du logement social en France.

L'année 2020 a été marquée par les effets de la crise sanitaire de la COVID 19. La société a mis en place les mesures appropriées pour répondre aux besoins de ses locataires et de ses employés, sans faire appel aux dispositifs financiers proposés par les collectivités publiques (chômage partiel...). A ce titre, les associations ont su mettre en place un accompagnement des locataires "à distance" et innover pour conserver le lien.

Cette crise conjuguée aux élections municipales a provoqué un ralentissement des chantiers de construction et des projets montés par les associations qui a généré une baisse du nombre d'opérations passées en Comités d'Engagement (327 logements contre 477 logements en 2019), et des mises en location de nouveaux logements : 322 (dont 73% en très social), contre 403 en 2019.

Elle a enfin généré des impayés difficilement recouvrables sur des populations très précaires économiquement qui ont subi une baisse de ressources et un abandon de certaines opérations immobilières engagées, qui expliquent en grande partie le déficit de -47 K€ sur 2020.

Fin 2020, le parc mis en location de la Foncière s'élève à 4 858 logements, dont 77% en zone tendue, et le montant des loyers progresse de près de 13% sous l'effet des mises en location de 2019 et 2020.

La Foncière a poursuivi ses efforts pour améliorer la qualité de ce parc en investissant 2 172 K€ dont la moitié au titre du Plan Stratégique de Patrimoine qui comporte des grosses réhabilitations.

L'important développement de la Foncière qui s'établit à plus de 10% du parc de logements, doit nous rendre attentifs dans les prochaines années aux coûts de production et à la performance de la gestion locative. Le suivi de l'impayé et de la vacance devrait être facilité par la mise en place de nouveaux outils informatiques.

La Foncière a maintenu sa recherche d'opérations innovantes comme sur les trois opérations suivantes démarrées en 2020 :

- La Pension de Famille à Clermont-Ferrand "Le Galoubet", immeuble R+4 en plancher bois précurseur de la RE 2020,
- La Maison intergénérationnelle de Sainte-Catherine les Arras, avec une chaufferie granulés bois,
- La Maison intergénérationnelle et la Pension de Familles "Les Clotasses à Toulouse", en géothermie.

L'année 2020 est aussi marquée par la reconnaissance par les différents ministères de tutelle de la qualité de la société. En effet, en octobre 2020, la Foncière a été la première à signer une convention de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG). Cette convention, outre qu'elle reconnaît l'intérêt social de la Foncière, permet la mise en œuvre d'un nouveau dispositif de défiscalisation des acquisitions d'actions de la Foncière.

Enfin, les deux appels publics à l'épargne pour un montant total (primes d'émission comprises) de 20,5 M€ ont été réalisés à 100%. Complété par les effets de l'encaissement d'emprunts et de subventions sur les opérations autrefois préfinancées, et par la diminution des dépenses liées aux travaux, la trésorerie en fin d'année augmente de 35 M€.

Le bilan financier de la Foncière reste donc très solide, avec une augmentation de ses fonds propres en 2020 de 10%, et un endettement maîtrisé avec un rapport dette sur fonds propres de 32%.

Cette activité, et ces résultats, dans le contexte difficile de la crise sanitaire, sont le fruit de l'action des salariés et bénévoles des associations locales et de la Fédération, ainsi que de celle des partenaires publics ou privés, en particulier nos actionnaires dont la fidélité ne se dément pas.

Nous les en remercions tous chaleureusement.



Les co-gérants de la Foncière :

Philippe Forgues

Eric Lamoulen

Patrice Raulin

Mesdames, Messieurs les Actionnaires, chers Amis,

Réunis en Assemblée Générale, nous le sommes pour approuver les comptes, certifiés sans réserve par le Cabinet Ernst and Young, mais, aussi et surtout, pour examiner comment introduire un changement d'échelle afin de mieux répondre aux attentes.

Le dispositif hivernal, pour la 1^{ère} fois depuis son existence il y a 65 ans, a été prorogé de 60 jours pour des raisons humanitaires. En cette heure, quelle sera la décision retenue, observant qu'elle concerne plus de 200 000 personnes. Un rejet à la rue est inacceptable ; il n'est d'ailleurs pas envisagé, les Pouvoirs Publics ne ménageant pas leurs efforts afin que ce drame soit évité.

Au cours de la pandémie, l'heureuse expression "les jours d'après" fut partagée dans la conviction que la sortie de crise devait susciter un "autrement".

Le soin et le prendre-soin ont créé une dynamique de solidarité. La Covid a mis en exergue des espaces de construction invivables pour ne laisser aucune place à l'intimité, d'où l'aggravation des conflits sociaux et familiaux.

Dans ces quartiers perdus, oubliés par la République, que d'habitants - notamment la jeunesse - sombrent, écrasés par un chômage massif. D'aucuns ne savent plus où aller, essayant de se protéger de ces 'espaces constructifs' au sein desquels se construire est une tâche herculéenne. Or, la vie n'est possible que là où il y a mixité et hétérogénéité. Assez de ces réservoirs où s'entassent ceux qui n'ont rien.

Les chiffres sont alarmants : plus de 8 millions de nos concitoyens, soit trois fois plus qu'en 2005, ont besoin d'aide pour se nourrir. J'ai entendu un père de famille dire : j'ai maintenant deux urgences, le logement et celle d'alimenter les miens.

J'ai entre les mains une lettre où une personne encore jeune, ne disposant plus d'un 'chez-soi', se demande si l'enfer qu'elle vit avec sa mère âgée et malade se poursuivra encore longtemps.

Ce cri de souffrance doit être entendu comme un SOS. Le suicide ne se réalise pas seulement par des armes à feu ou en se jetant dans le vide ; il est plus souvent qu'on ne le pense une destruction lente de soi quand tout avenir se dérobe, les seuls contacts étant ceux de ces lettres administratives invitant à attendre avec ces mots qui font mal "on vous écrira".

Qui criera que cela ne peut pas se poursuivre, sauf à mettre en berne la fraternité.

Oui, réunis, nous le sommes, conscients qu'il nous faut garder du cœur à l'ouvrage pour bâtir bien plus qu'un logement, une hospitalité. Tel est bien notre commune détermination.

Ensemble, bâtissons pour que des mamans avec leurs enfants ne se retrouvent à la rue, que de jeunes couples créant un foyer ne se voient pas contraints à des attentes destructrices, ou encore pour que des personnes âgées, déjà confrontées à l'isolement, ne soient pas humiliées par l'indécence d'un logement inadapté à la dépendance.

Ce rapport d'activité souligne à l'envi que la générosité, l'ingéniosité et l'attention à l'autre sont bien au rendez-vous. Alors, que manque-t-il, que votre engagement fasse école pour que pauvreté et misère s'effacent.

Nous livrons des batailles. Chaque opération marque une avancée, mais la guerre contre ce mal nécessite des combats encore plus drus, à commencer par celui contre l'indifférence. Avec vous, nous aimerions que la cause du logement des plus vulnérables soit enfin reconnue comme une grande cause nationale.

Construire des liens, c'est offrir des clés qui ouvrent l'avenir de ceux qui pensaient ne plus en avoir. Comme j'aimerais que vous puissiez voir leur visage. Leur joie n'est-elle pas notre raison d'être.

Merci vraiment. Bien fraternellement.



Bernard Devert
Président d'Habitat et Humanisme



Sommaire

ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE	5
Faits marquants de l'année	5
PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX	6 à 9
Opérations engagées	6
Mises en service et réceptions	8
ÉTAT DU PARC AU 31/12/2020.....	10 à 11
ACTIONNARIAT.....	12
PERSPECTIVES 2021.....	13
CHIFFRES CLÉS	14 à 15
GOUVERNANCE.....	16
COMPTES ANNUELS 2020	17 à 27
ANNEXES DES COMPTES	28 à 39

*Résidence intergénérationnelle
"Les Solaires" à Brunstatt (68)*



La Foncière d'Habitat Humanisme est l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme pour la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté. Elle dispose d'un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et a signé en 2020 une convention SIEG (Service d'intérêt économique général) avec ses Ministères de tutelle.

Objet

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

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

Innovation et entrepreneuriat social

Dès sa création en 1986, la Foncière s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social en basant son financement sur l'investissement solidaire et en développant des projets novateurs répondant aux évolutions de la précarité. Elle favorise la mixité sociale dans les villes en privilégiant les logements dans les quartiers "équilibrés" non marqués socialement.

Ancrage local

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

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

Modèle économique

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



FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

L'année 2020 est marquée par les effets de la crise sanitaire de la COVID 19.

La société a mis en place les mesures appropriées pour répondre aux besoins de ses locataires et de ses employés (télétravail notamment), sans faire appel aux dispositifs financiers proposés par les collectivités publiques (chômage partiel...).

Cette crise a ralenti les chantiers de construction et les projets montés par les associations et provoqué un abandon de certaines opérations immobilières engagées.

Elle a aussi généré des impayés difficilement recouvrables sur des populations très précaires économiquement qui ont subi une baisse de ressources.

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

- ▶ **Un ralentissement de l'activité** qui se traduit dans la baisse du nombre d'opérations passées en Comités d'Engagement : **327 logements contre 477 logements en 2019**, et la mise en location de nouveaux logements : **322 contre 403 en 2019**.
- ▶ **Une progression de la trésorerie disponible de la Foncière de +35,3 M€** sous l'effet de la réalisation à 100% des deux appels publics à l'épargne pour un montant total (primes d'émission comprises) de 20,5 M€, de l'encaissement d'emprunts sur les opérations autrefois préfinancées (27,8 M€) et d'un moindre décaissement sur les opérations immobilières (-28,5 M€).
- ▶ **Une progression de l'activité de la Foncière** sous l'effet des mises en location de 2019 et 2020 avec une hausse des loyers perçus (+2,2 M€ soit plus de +13%), des charges locatives (-0,6 M€) et des dotations aux amortissements nets de subventions (-1,0 M€).
- ▶ L'apport de l'actif immobilier net de la SCI Cour des Voraces et la décision de la SCI de verser un dividende impactent principalement les immobilisations et les emprunts au niveau du bilan et dans le compte de résultat, les produits financiers.

► Opérations engagées en 2020

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

En 2020, les Comité d'Engagement et Comité d'Engagement Restreint ont validé au total **56** opérations représentant **327 nouveaux logements** pour un investissement global de **41,0 M€**. Ces opérations devraient être financées à hauteur de **48% par des prêts** (soit 19,7 M€), **20,6% par des subventions** (8,4 M€) et **31,4% par des fonds propres** (12,8 M€).

La Maison Saint-Martin au Val

Une résidence intergénérationnelle à Chartres

Dans le centre-ville de Chartres, la Foncière réhabilite un ancien foyer appartement à une Congrégation religieuse.



La résidence intergénérationnelle "Saint-Martin au Val" comprendra une trentaine de logements destinés à accueillir des personnes de profils variés : personnes isolées et en grandes difficultés, familles monoparentales, seniors en situation de précarité financière, étudiants.

- 12 T1 en pension de famille
- 4 à 5 T3 familiaux
- 9 T2 pour personnes âgées
- 1 à 2 T3 en colocation
- 3 T1 pour étudiants

La résidence comportera également **des espaces communs** : cuisine et salle de convivialité, salle d'activités, bureaux, buanderie, sanitaires et un jardin collectif avec potager.

Un responsable de maison et une équipe de bénévoles seront en charge des suivis individuels et de l'animation collective du lieu.

La présence d'étudiants engagés facilitera les liens et l'entraide intergénérationnelle au sein de la maison.

FINANCEMENT

Fonds propres	1,7 M€
Emprunts	1,5 M€
Subventions	0,4 M€
Total	3,6 M€

La pension de famille Thouars

à Talence (agglomération de Bordeaux)

Dans un environnement porteur, proche de toutes les commodités, la Foncière réalise une pension de famille d'une capacité de 20 places.



Le projet prévoit le réaménagement d'un immeuble existant pour créer :

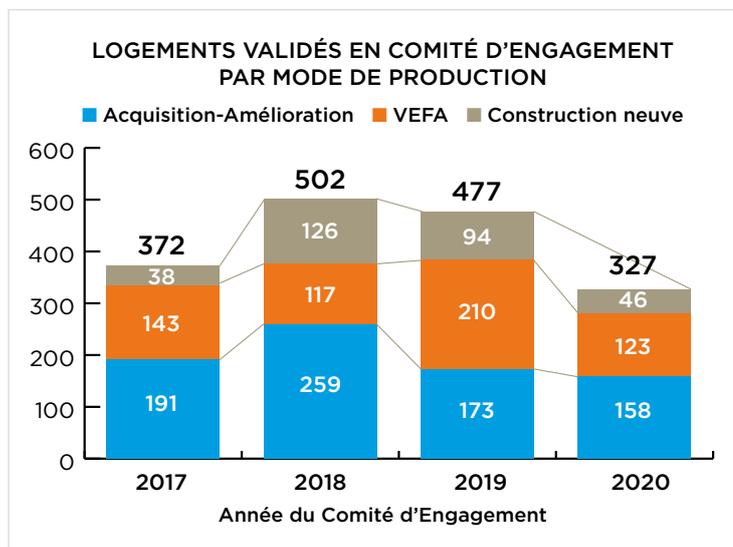
- **20 appartements (type T1)** pour loger des personnes confrontées à une grande pauvreté.
- **3 appartements (type T1)** en rez-de-chaussée pour des jeunes engagés dans un processus d'insertion ou de formation professionnelle dans le domaine sanitaire et social.
- **Des espaces collectifs** pour favoriser la convivialité : espace accueil, bureau des hôtes de maison, salle commune avec espace cuisine et office, buanderie partagée, atelier, sanitaires et rangement divers.
- **Des espaces extérieurs** : 2 terrasses et un jardin collectif.

Habitat et Humanisme Gironde assurera l'encadrement grâce à une équipe de deux salariés et de bénévoles dont la présence et l'accompagnement favoriseront le vivre-ensemble et le prendre soin, notamment par le biais d'animations collectives. La présence des étudiants logés sur place apportera une dimension intergénérationnelle : ce dispositif est particulièrement innovant par rapport au fonctionnement habituel des pensions de famille.

FINANCEMENT

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

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



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

L'année 2020 voit un rééquilibrage des modes de production de logements validés en Comité d'Engagement à savoir près de 40% de VEFA et près de 50% en acquisition-amélioration.

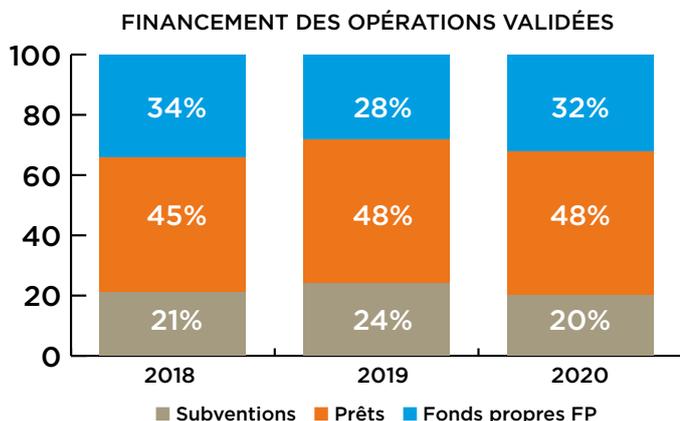
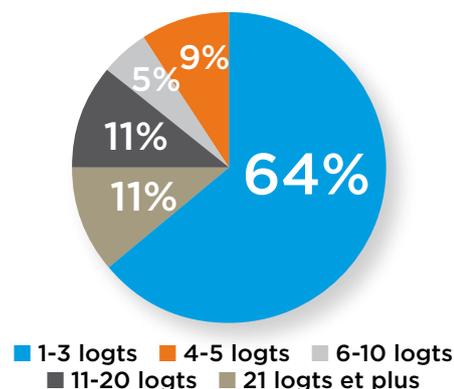
* Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Evolution de la taille des opérations engagées

Nombre de projets : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (64% en 2020 contre 61% en 2019).

8 projets de plus de 10 logements (concernant principalement des habitats intergénérationnels et des pensions de famille) validés en 2020 représentent 66% des logements.

TAILLE DES OPÉRATIONS ENGAGÉES EN 2020



Financement des opérations engagées par le Comité d'Engagement

La baisse en 2020 de la part des subventions s'explique par le faible nombre de projets présentés sur l'Ile-de-France. Elle est compensée par un surplus de fonds propres.

► Mises en service et réceptions en 2020

La Foncière a réceptionné sur l'exercice **322 logements** répartis en **55 opérations**, auxquels s'ajoutent les **56 logements** apportés par la SCI Cour des Voraces, détenue à 100% par la Foncière.

Les petits collectifs et colocations intergénérationnelles à Paris

Rue de Clichy, dans le 9^{ème} arrondissement de Paris, dans un quartier vivant et riche en commerces et écoles, la Foncière a acquis 21 logements en VEFA (Vente en l'état futur d'achèvement) au sein d'un nouvel ensemble immobilier construit par le groupe SEFRICIME sur le site d'un ancien couvent.



La composition de l'immeuble favorise la mixité sociale et générationnelle, associant des locataires de tous âges :

- **19 logements pour familles ou personnes seules.**
- **2 grands logements destinés à des colocations intergénérationnelles**, composées d'un étudiant, d'un jeune travailleur, d'une famille monoparentale et d'un senior.

Les équipes d'Habitat et Humanisme, travailleurs sociaux et bénévoles, assurent un accompagnement personnalisé des plus fragiles pour les aider à se stabiliser et à bâtir un projet de vie. Elles animent aussi des temps de convivialité et d'échanges autour de la vie de l'immeuble pour susciter une dynamique participative.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du plan climat de la Ville et a obtenu la certification Habitat et Environnement Profil A avec un label BBC Effinergie.

Toutes les façades sont isolées pour éviter les ponts thermiques. Les cours intérieures sont traitées en jardins paysagers et certaines toitures terrasses sont végétalisées. Des panneaux solaires thermiques sont installés sur le toit pour compléter la production d'eau chaude sanitaire.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,8 M€
Prêts	1,0 M€
Subventions	2,8 M€
Total	5,6 M€

La Maison du Partage

Une résidence intergénérationnelle à Royan

À Royan, dans un contexte de pénurie de logements sociaux (moins de 10% du parc immobilier), la Foncière a réalisé un ensemble de 27 logements à vocation intergénérationnelle, sur un terrain vendu par la ville.



La résidence est destinée à des personnes à faibles ressources, d'âges et de situations différentes.

27 logements :

- **10 T1** de 25 à 28 m²
- **11 T2** de 38 à 41 m²
- **6 T3** de 54 m²

Les logements sont adaptés à la perte d'autonomie et au handicap.

De nombreux espaces de convivialité permettront de renforcer la convivialité et le lien intergénérationnel :

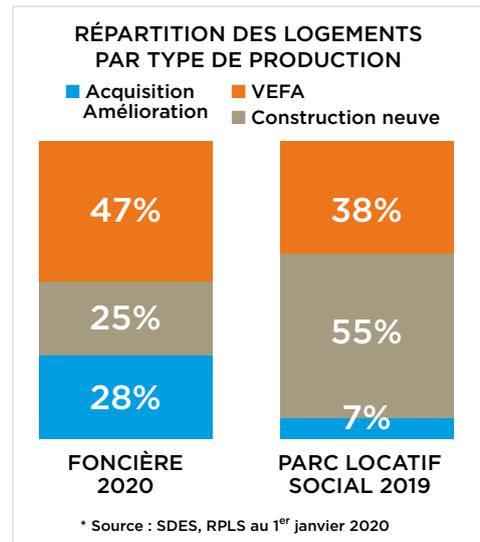
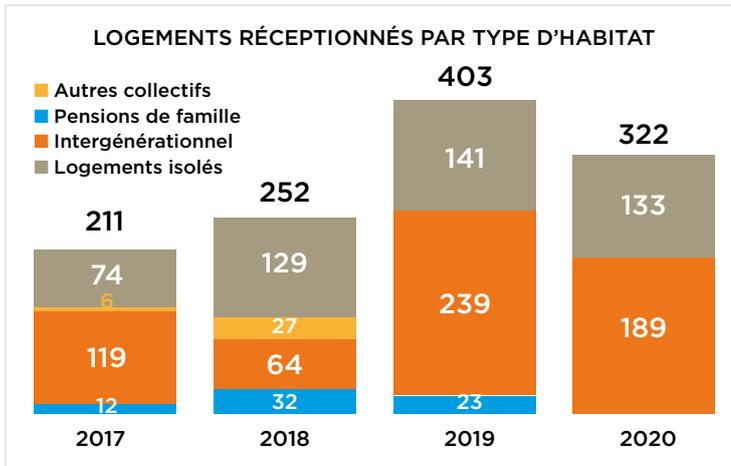
- Une grande cuisine conviviale.
- Des espaces dédiés : informatique, bricolage, détente, buanderie, chambre d'amis partagée.
- Des espaces extérieurs : jardin partagé, espace jeux, local à vélos et parkings.

Résolument innovante, cette résidence, réalisée par Eden Promotion, constitue l'un des tous premiers bâtiments d'habitation à énergie positive (label BEPOS) et bas carbone de la région. Ses points forts : une ossature mixite bois/ béton, des panneaux solaires et une production locale d'électricité, une production d'eau chaude par chauffe-eau thermo-dynamique un système de récupération des eaux de pluie. Sa très haute performance énergétique permettra de limiter les charges des occupants.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,6 M€
Prêts	0,6 M€
Subventions	0,7 M€
Total	2,9 M€

Evolution des logements réceptionnés par type de production

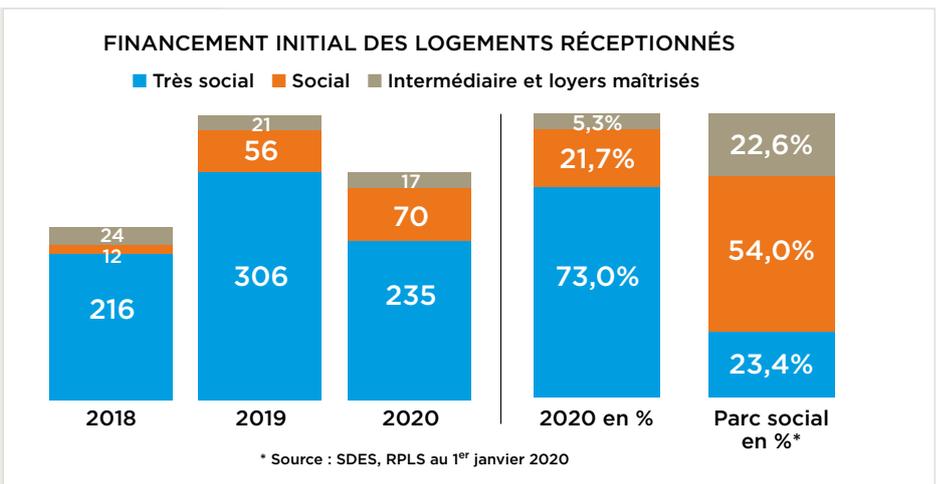
Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



Type de financement des logements réceptionnés

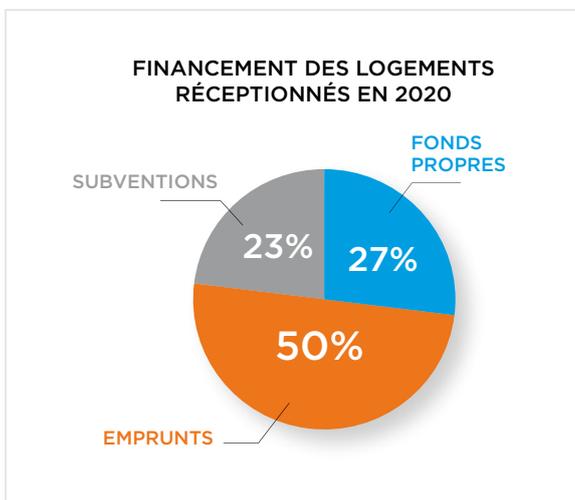
73% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 80% en 2019, soit trois fois plus que dans le parc social.

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 2020 ressort à **145 K€** par logement, contre **135 K€** en 2019 sous l'effet d'une variation des types de logement mis en service. Pour information, les bailleurs sociaux sont à **149 K€**.



Modalités de financement des logements réceptionnés

Les logements réceptionnés ont été plus financés par emprunts (50% contre 42% en 2019), et moins par fonds propres (27% contre 37% en 2019). La quote-part des subventions reste stable.

La Foncière met en moyenne 40k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionnés (16 K€ en moyenne pour les logements PLAI produits par les bailleurs sociaux).

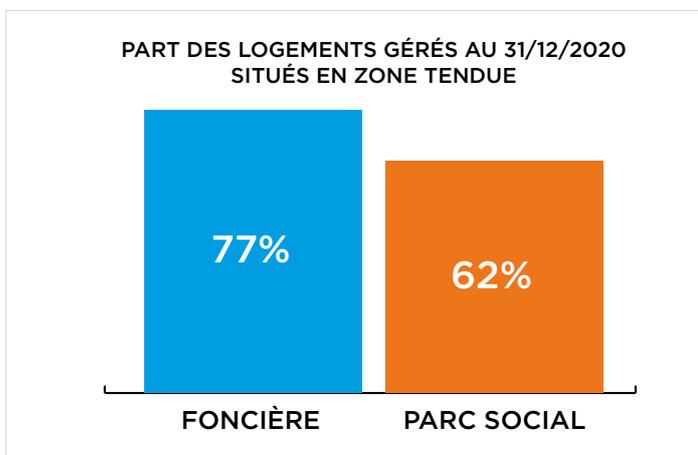
À fin 2020, le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à **4 858 logements** contre **4 434** au 31 décembre 2019 (+9,5%) dont **3 593** logements diffus et **1 265** logements dans des foyers ou résidences sociales.

La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) progresse entre 2019 et 2020 de 28,5 M€. Leur valeur brute totale à la fin de l'exercice 2020 atteint 519,9 M€.

À ce chiffre, s'ajoute **l'encours de production qui s'élève à 1 242 logements** validés en Comité d'engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.



Petit collectif à Nanterre (92)



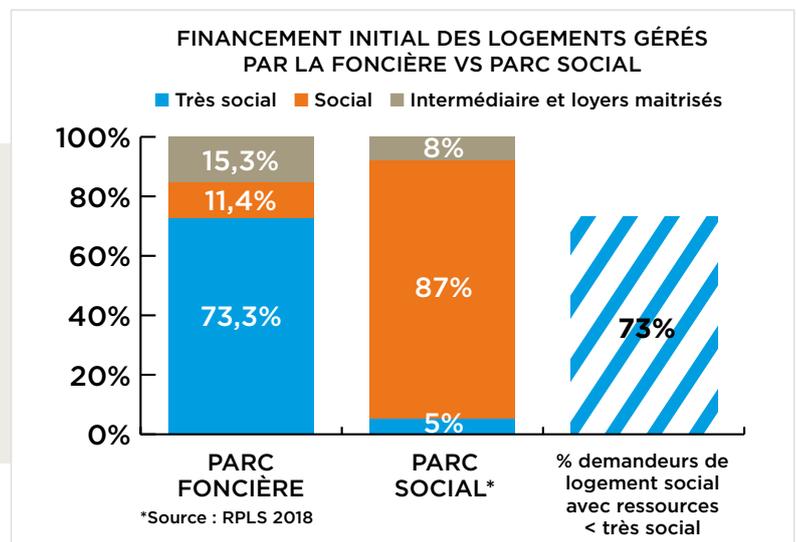
Structure du parc de logements situés en zone tendue

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

73% des logements de la Foncière sont sous plafond de ressources 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.



Entretien et Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)

L'ensemble des coûts d'entretien du patrimoine et de PSP s'élèvent à 2 062k€, dont 1 053k€ sont imputables au PSP.

Depuis 2019, un diagnostic annuel est conduit 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 typologie d'interventions, et d'identifier les logements qu'il conviendra de céder au vu de leur attractivité et de leurs qualités.

Gestion du patrimoine immobilier

La gestion des logements est confiée à des agences immobilières partenaires, dont la majorité sont des agences immobilières à vocation sociale (AIVS). Les plus importantes au nombre de 8, appartiennent au Mouvement Habitat et Humanisme.

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

31/12/2020			31/12/2019			ECART		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
12 769	2 719	15 488	10 973	2 720	13 693	1 796	-1	1 795

Le total des loyers entre 2019 et 2020 augmente 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 (+1,53% soit le taux de variation de l'indice de référence des loyers, IRL 2020).

Analyse des créances et des impayés au 31/12/2020

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

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
LOYERS ET CHARGES	15 833	13 752	2 719	2 855	18 661	16 607
Loyers	12 769	10 973	2 719	2 720	15 488	13 693
Charges	3 064	2 779	109	135	3 173	2 914
CRÉANCES LOCATAIRES	2 653	2 629	917	686	3 570	3 315
% Créances sur loyers et charges	16,8%	19,1%	33,7%	24,0%	19,1%	20,0%
IRRÉCOUVRABLES	435	99	0	0	435	99
% Irrécouvrable sur loyers et charges	2,7%	0,7%	0,0%	0,0%	2,3%	0,6%
PROVISION SUR CRÉANCES	1 308	1 506	101	102	1 409	1 608
% de provision sur créances	49,3%	57,3%	11,0%	14,9%	39,5%	48,5%
COÛT NET DES IMPAYÉS	237	149	-1	2	236	151
% Coût net sur loyers et charges	1,5%	1,1%	0,0%	0,1%	1,3%	0,9%

En 2020, il a été décidé de passer en irrécouvrables de vieilles créances provisionnées à 100%. Le coût net des impayés (irrécouvrables + variation nette de la provision clients) s'élève à 236 K€ (contre 151 K€ en 2019). Il représente 1,3% des loyers et charges quittancés sur la même période. Sa hausse s'explique notamment par les difficultés qu'ont rencontrées des locataires pour payer leur loyer suite à des pertes d'emplois liées à la pandémie de la Covid.

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 aux gestionnaires, dans les conventions tripartites, un rapport trimestriel de leur encours.

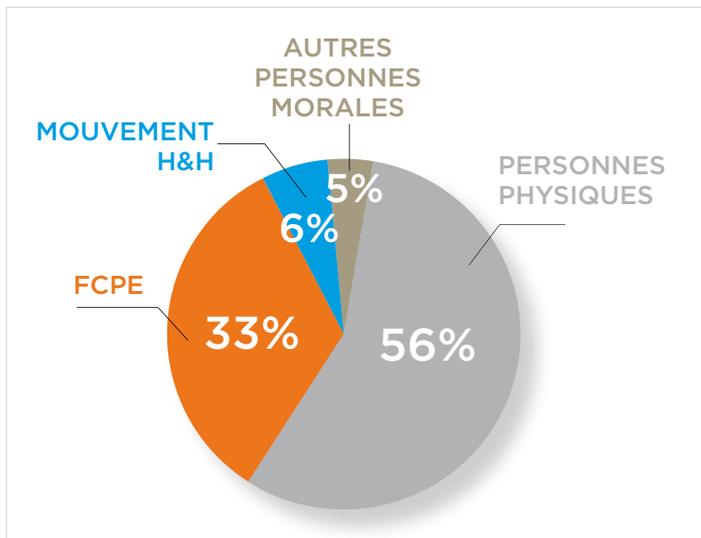
Analyse de la vacance au 31/12/2020

Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élève à **49 logements** contre 48 fin 2019, ce qui représente 1,01% des logements réceptionnés et gérés.

Répartition du capital

À fin 2020, la Foncière compte **9 369** actionnaires.

La répartition du capital est la même que celle de 2019 à savoir :



Les actionnaires personnes physiques et les Fonds communs de placement représentent 89% de l'actionnariat de la Foncière. Ces deux catégories se sont renforcées sensiblement au cours des 5 dernières années au travers des augmentations de capital successives.

Les actionnaires les plus fortement investis au capital de la Foncière sont des FCPES (Fonds Commun de Placement pour l'Épargne Salariale) et des FCP solidaires. Les principaux gestionnaires de ces fonds sont Amundi, BNP PAM et Mirova (Natixis), trois partenaires historiques et importants, rejoints aujourd'hui par d'autres sociétés de gestion comme Humanis Malakoff Médéric, Banque de France Gestion, ECOFI, LPB AM, LFR AM.



Résidence intergénérationnelle "Le Morgon" à Villefranche-sur-Saône (69)

Participation des salariés au capital

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

Augmentations de capital

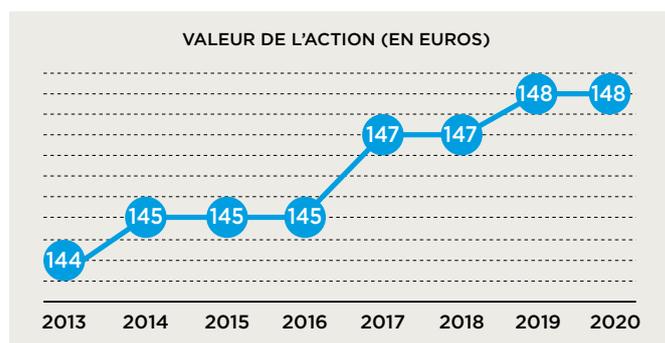
Au cours de l'année 2020, la Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, un par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 20,5 M€.

La Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant total de près de 3,2 M€, et l'apport partiel d'actif de la SCI Cour des Voraces a contribué à une augmentation de +2,1 M€.

Actions

Les actions de la Foncière ne sont pas cotées, mais elles sont néanmoins cessibles.

Habitat et Humanisme s'engage à exercer ses meilleurs efforts pour répondre à toute demande de cession. En 2020 les cessions d'actions ont concerné 1.9% du capital, contre 2.1% en 2019.



Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence des actions de la Foncière. Le capital investi n'est pas garanti. Plus de renseignements sur www.finansol.org



Production

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement, des perspectives à plus long terme, et d'une poursuite des effets de la pandémie, le volume de mise en service de logements devrait se situer autour de **315 logements pour 2021** avant de revenir sur 450 logements par an en moyenne sur la période 2022-2024.

Politiques gouvernementales

Les politiques gouvernementales pour les années qui viennent restent très favorables à l'activité du logement très social.

Circulaire de programmation 2021 des aides à la pierre du 17 février 2021 :

Cette circulaire s'inscrit dans un mouvement de relance de l'économie et de la production de logements sociaux. Elle comporte notamment :

- ▶ L'objectif de 120 000 logements sociaux dont 45 000 PLAI pour 2021 et 4 000 PLAI adaptés.
- ▶ La volonté de développer différentes solutions de logements à destination des jeunes (possibilité de dédier tout ou partie de programme de logements sociaux à des jeunes de moins de 30 ans).
- ▶ La volonté d'accompagner le développement de l'habitat inclusif à destination des personnes âgées ou handicapées.

Instruction du 1^{er} mars 2021 relative à la préparation de la fin de la période hivernale et fixant les objectifs annuels pour le Logement d'abord :

Au sortir de la crise sanitaire, l'Etat se mobilise pour préparer la fin de la période hivernale afin de permettre l'accès au logement des ménages sans domicile ou hébergés et se fixe des objectifs ambitieux comme la création de 10 000 places en pensions de famille sur 5 ans avec une augmentation des crédits de fonctionnement qui sont passés de 16 à 18 euros par place et par jour, et la mobilisation de 40 000 places supplémentaires sur 5 ans en intermédiation locative.



Résidence intergénérationnelle "La Bonne Étoile" à Strasbourg (67)

Transition énergétique : des évolutions à venir

La future loi Climat et résilience, la future réglementation environnementale des bâtiments (RE 2020) et la mise en œuvre de la réforme du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devraient bientôt voir le jour.

La réglementation devrait sensiblement évoluer en 2021 pour accompagner la transition énergétique des bâtiments et lutter notamment contre les passoires énergétiques.

Dans ces conditions, la Foncière complètera les dispositifs qu'elle a mis en place pour atteindre ces objectifs, **notamment en les finançant par une augmentation de capital supplémentaire sur 2021.**

EVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La loi de Finances 2021 a reconduit le dispositif fiscal qui permet aux particuliers de réduire leur impôt sur le revenu à hauteur de 25% de leur souscription en fonds propres au capital de la Foncière*, sous certaines conditions.

La poursuite de la crise sanitaire liée à la Covid 19 devrait impacter l'activité de la Foncière comme elle l'a fait en 2020.

*Dispositif IR-SIEG

CHIFFRES CLÉS À FIN 2020

Capital social + Primes d'émission	271 M€
Capitaux Propres	395 M€
Chiffre d'affaires	19 M€
Nombre d'actionnaires	9 369
Nombre de salariés	28
Nombre de logements loués	4 858



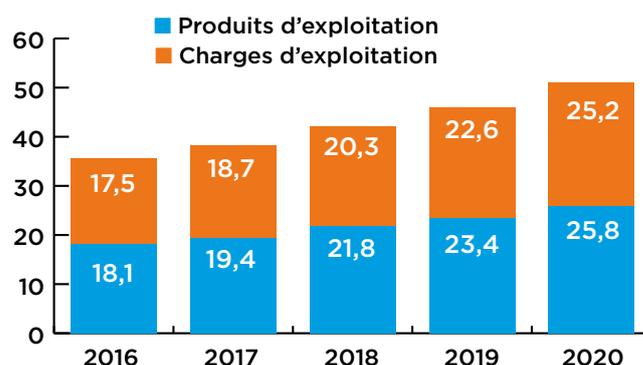
Résidence intergénérationnelle "Espace Riviera" à Nice (06)

Produits et charges d'exploitation

La croissance de +2,4 M€ des produits d'exploitation s'explique principalement par l'augmentation des recettes locatives du parc (+2 M€) avec un patrimoine mis en location de 4 858 logements (+9,5% par rapport à 2019). Le complément de +0,4 M€ provient des reprises et transferts de charges (+0,2 M€) liées à la reprise de provision sur les créances clients compte tenu du passage en irrécouvrables de vieilles créances provisionnées à 100%, et de l'obtention d'une subvention CEE de 0,2 M€.

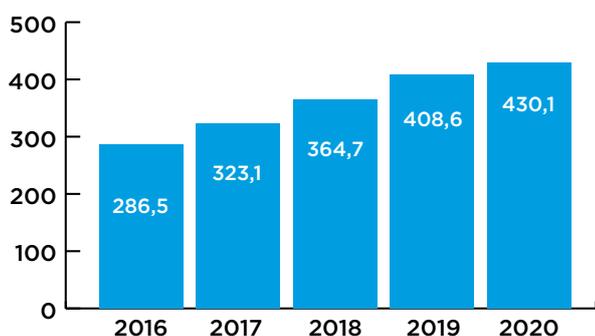
La hausse de +2,6 M€ des charges d'exploitation s'explique principalement par la progression de +1,7 M€ des dépenses liées à l'activité locative en lien avec la progression des loyers, le passage en irrécouvrables de créances provisionnées à 100%, et la prise en compte pour 0,3 M€ d'annulation de charges immobilisées sur des projets abandonnés. Les principales charges sont constituées par les dotations aux amortissements et provisions (10,9 M€), les charges locatives et de gestion des logements (4,5 M€), l'entretien - réparation (2,7 M€) et les frais de personnel (1,7 M€).

PRODUITS ET CHARGES D'EXPLOITATION (M€)



Actifs immobilisés

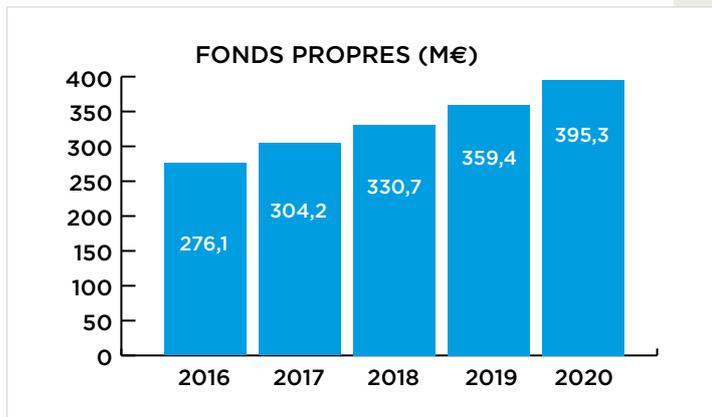
ACTIFS IMMOBILISÉS (M€)



L'évolution des actifs immobilisés reflète l'activité de construction et de réhabilitation du parc de logements. Le variation nette des immobilisations corporelles de l'année s'élève à 22,6 M€.

Ces investissements ont été financés à hauteur de 27% par des fonds propres, 23% par des subventions et 50% par des emprunts.

Fonds propres



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

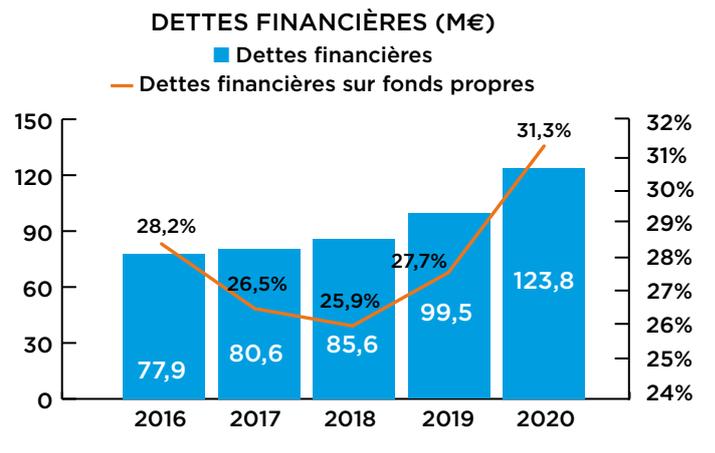
En 2020, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 20,5 M€ ; la Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 3,2 M€. L'apport partiel d'actif de la SCI Cour des Voraces a contribué à une augmentation de 2,1 M€.

Les fonds propres sont constitués des capitaux propres à hauteur de 274,0 M€ et des subventions d'investissements encaissées à hauteur de 121,3 M€.

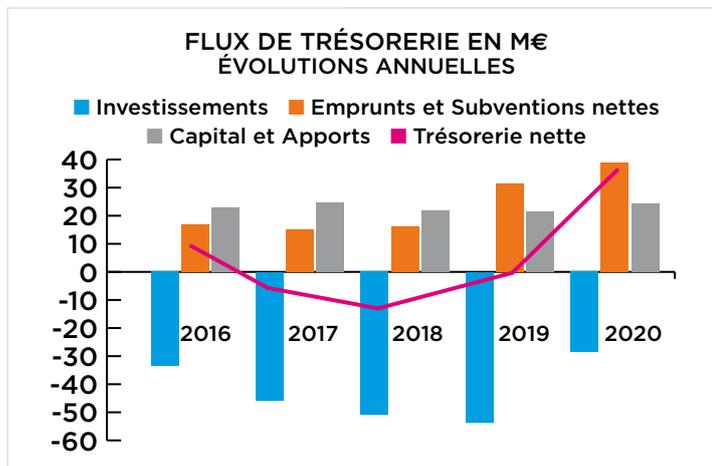
Dettes financières

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

En 2020, la Foncière a souscrit pour 29,8 M€ de nouveaux emprunts et en a remboursé 5,5 M€. Le taux d'endettement (ratio dette financière sur fonds propres) reste faible comparé aux autres sociétés du secteur à 31%. Les remboursements d'emprunts sont couverts par la capacité d'auto-financement.



Flux de trésorerie



La trésorerie nette disponible progresse de +35,3 M€ sous l'effet de l'augmentation des fonds propres, de l'encaissement d'emprunts sur les opérations autrefois préfinancées (27,8 M€) et d'un moindre décaissement sur les opérations immobilières (-28,5 M€) sous l'effet de la crise sanitaire et des élections.

La trésorerie disponible sera utilisée sur des projets déjà engagés et sur des projets à venir.

Les organes de gouvernance de la Foncière, Société en Commandite par Actions, sont composés d'une gérance et d'un Conseil de Surveillance.

Le gérant commandité est la SARL "FG2H", dont le capital est détenu à plus de 99% par la Fédération Habitat et Humanisme.

Cette SARL est représentée par ses trois co-gérants :

- **Philippe Forgues**, depuis 2016
- **Patrice Raulin**, depuis 2012
- **Eric Lamoulen**, depuis 2020

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

- **Accession solidaire**, représentée par Yves Caplain
- **H&H Rhône**, représentée par Christophe Perrin
- **H&H Gironde**, représentée par Bruno Martin
- **H&H Alsace Nord**, représentée par Emmanuel Kling
- **H&H Hérault**, représentée par Hélène Turion
- **H&H Haute-Savoie**, représentée par Jean Sornay
- **H&H Alpes-Maritimes**, représentée par Hugues Duroussy
- **H&H Ile-de-France**, représentée par André Sève
- **Michel Ode**
- **Pierre du Peloux**
- **Serge Blanc**

Divers comités spécialisés apportent aux gérants, les avis et les éléments d'information dont ils ont besoin pour prendre leurs décisions : Comité d'Engagement, Comité des Faisabilités, Comité Patrimoine, Comité Financier depuis cette année.

Par ailleurs, au sein du Mouvement H&H, le Comité des Risques et le Comité des Auditeurs interviennent également auprès de la Foncière.

Les comptes 2020 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.



Petit collectif à Viroflay (78)



Comptes annuels 2020



**SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME**

BILAN ACTIF

EN €	31/12/20			31/12/19
	Brut	Amort-prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	4 147 900	1 082 167	3 065 733	3 095 156
Concessions, brevets et droits similaires	105 515	6 075	99 440	24 888
Fonds commercial	4 042 385	1 076 092	2 966 293	3 070 269
Immobilisations corporelles	515 780 410	90 825 934	424 954 476	402 415 745
Terrains	99 222 147		99 222 147	81 282 637
Constructions	381 487 470	90 589 498	290 897 972	254 085 247
Autres immobilisations corporelles	582 041	236 436	345 605	374 601
Immobilisations en cours	34 488 752		34 488 752	66 673 260
Immobilisations financières	2 128 986	31 908	2 097 077	3 114 176
Autres participations	1 066 728	29 275	1 037 453	1 037 453
Créances rattachées à des participations	450 000		450 000	1 473 359
Autres titres immobilisés	589 019		589 019	582 759
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL	522 057 296	91 940 009	430 117 287	408 625 077

ACTIF CIRCULANT				
Créances	38 932 889	1 536 933	37 395 957	34 278 316
Clients et comptes rattachés	4 024 902	1 409 147	2 615 755	2 456 307
Avances, acomptes versés sur commandes	172 206		172 206	174 000
Autres créances	34 735 781	127 786	34 607 996	31 648 009
Disponibilités et divers	57 010 971		57 010 971	21 680 808
Valeurs mobilières de placement	6 803 793		6 803 793	1 278 689
Disponibilités	50 085 948		50 085 948	20 299 194
Charges constatées d'avance	121 231		121 231	102 925
TOTAL	95 943 860	1 536 933	94 406 928	55 959 125
TOTAL GENERAL ACTIF	618 001 156	93 476 942	524 524 215	464 584 202

BILAN PASSIF

EN €	31/12/20	31/12/19
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	177 857 804	161 818 524
Prime d'émission, de fusion, d'apport...	93 175 070	83 411 216
Réserve légale	152 393	151 258
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Autres réserves	2 843 675	2 822 127
Résultat de l'exercice	-46 708	22 682
Subventions d'investissement	121 296 155	111 131 980
TOTAL	395 307 027	359 386 425
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	577 329	517 167
Provisions pour charges	209 645	70 239
TOTAL	786 974	587 406
EMPRUNTS ET DETTES		
Dettes financières	123 775 967	99 477 156
Emprunts obligataires convertibles		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	110 285 623	86 444 912
Emprunts et dettes financières divers	13 490 345	13 032 244
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	99 000
Dettes diverses	4 654 246	5 034 214
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 019 611	3 940 127
Dettes fiscales et sociales	378 106	538 929
Autres dettes	256 529	555 158
TOTAL	128 430 213	104 610 370
TOTAL GENERAL PASSIF	524 524 215	464 584 202

COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	31/12/20	31/12/19
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue services	18 972 587	16 718 084
Chiffre d'affaires Net	18 972 587	16 718 084
Production immobilisée	1 076 892	1 200 191
Subventions d'exploitation reçues	59 202	62 781
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges	1 136 393	887 927
Autres produits	4 573 878	4 501 897
TOTAL (I)	25 818 953	23 370 881
CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES EXTERNES TOTALES	9 962 395	9 083 029
Achats de matières premières et autres approvisionnements	176 158	
Autres achats et charges externes	9 786 237	9 083 029
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	1 743 130	1 819 614
CHARGES DES PERSONNEL	1 745 692	1 726 426
Salaires et traitements	1 185 841	1 160 400
Charges sociales	559 850	566 026
DOTATIONS D'EXPLOITATION	10 955 989	9 734 682
Dotations aux amortissements sur immobilisations	10 560 355	9 461 290
Dotations aux dépréciations des immobilisations		192 571
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	308 246	51 424
Dotations aux provisions pour risques et charges	87 388	29 398
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	783 183	195 018
TOTAL (II)	25 190 389	22 558 769
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	628 563	812 111

EN €	31/12/20	31/12/19
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	450 000	
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	6 274	8 161
Autres intérêts et produits assimilés	91 194	58 272
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	1 585	296 130
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 231 173	305 761
TOTAL	1 780 227	668 324

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions		1 585
Intérêts et charges assimilées	898 381	829 100
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 128 500	228 282
TOTAL	2 026 881	1 058 968
RESULTAT FINANCIER	-246 655	-390 644
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	381 909	421 468

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	44 828	77 467
Produits exceptionnels sur opérations en capital	244 479	536 836
TOTAL	289 307	614 303
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	109 855	190 122
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	584 569	791 088
TOTAL	694 424	981 210
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-405 117	-366 907

Impôts sur les bénéfices	23 500	31 878
TOTAL DES PRODUITS	27 888 486	24 653 508
TOTAL DES CHARGES	27 935 195	24 630 825
BENEFICE OU PERTE	-46 708	22 682

VARIATION DE TRÉSORERIE

EN €	31/12/20	31/12/19
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
Résultat net	-46 708	22 682
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à exploitation :		
Amortissements et provisions	+ 9 957 382	+ 8 813 781
Plus ou moins-values de cession	+ 340 090	+ 457 604
Subventions virées au compte de résultat	- 4 557 346	- 4 415 479
Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	+ 79 606	+ 420 401
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation : A	5 773 024	5 298 990
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	+ 244 479	+ 436 991
Cessions ou réductions d'immobilisations financières		
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 28 499 043	- 53 580 134
Acquisitions d'immobilisations financières		
Trésorerie nette affectée aux opérations de fusion		- 4 627 212
Subventions d'investissements reçues	+ 9 780 151	+ 9 213 960
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissements : B	- 18 474 413	- 48 556 395
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital	+ 24 253 496	+ 21 467 852
Nouveaux emprunts	+ 29 073 490	+ 21 740 141
Remboursements d'emprunts	- 5 508 294	- 4 725 722
Avances reçues des tiers	+ 233 621	- 443 487
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement : C	48 052 313	38 925 758
Variation de trésorerie = A+B+C	35 350 925	- 4 331 647
Trésorerie à l'ouverture = D	21 538 817	25 870 463
Trésorerie à la clôture = A+B+C+D	56 889 741	21 538 816

Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1 I-3° c.com) :

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

- Risque de non-paiement des loyers et de vacance : les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacance forte, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et le remboursement d'emprunt. Ce risque est limité par l'organisation mise en place mais aussi par la part importante de ces loyers versés directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et pour la vacance, par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.
- 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. Face à ces risques, la société s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.
- 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. Face à ces risques, la société 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 dans le cadre notamment d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires.
- Risque lié aux sinistres, catastrophes naturelles, pandémie : face à ces risques, la société a mis en place des assurances pour couvrir les risques professionnels et environnementaux et par l'intervention du courtier lorsque des sinistres interviennent. Celles-ci sont complétées par des audits réguliers effectués par les bénévoles compétents des Associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant lesquelles la Foncière réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien. Lorsque le sujet est grave comme cela l'a été dans le cas du Covid 19, le Comité de crise se réunit pour analyser, informer et agir.

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.225-100-1 I-4° c.com) :

La situation de la trésorerie de la société témoigne de sa capacité à couvrir les besoins en fonds propres des opérations immobilières pour les 18 prochains mois. Il est rappelé que la Foncière n'engage aucun programme sans avoir mis préalablement en place les financements et les subventions nécessaires à la bonne fin des opérations.

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 100%

Cette SCI a été propriétaire de 56 logements sociaux avant leur transfert via un apport partiel des actifs et des passifs en fin d'année à la Foncière. Les recettes se sont élevées à 4 896 K€ et le résultat net dégagé est de +2 882 K€ après distribution d'un dividende de 450 K€.

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.

Compte de résultat simplifié

• Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation progressent entre 2019 et 2020 de 2 448 K€ sous l'effet :

- de l'augmentation des loyers et des charges quittancées (+2 054 K€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (4 858 logements contre 4 434 fin 2019) et d'une augmentation des loyers corrélée à l'IRL (1,53%),
- de l'augmentation des reprises et transferts de charges de +248 K€ qui s'explique principalement par la reprise de la provision sur les immobilisations suite à l'expertise annuelle et la reprise de provision sur les créances clients compte tenu du passage en irrécouvrables de vieilles créances provisionnées à 100%,
- des reprises de subventions d'investissements (+142 K€) en lien avec les dotations complémentaires sur les nouveaux logements mis en service. Cette quote-part représente 43% des dotations aux amortissements des immobilisations,
- d'une diminution des honoraires de montage sur les projets immobiliers (-123 K€). Elle s'explique par une baisse du nombre de logements engagés et mis en service sur 2020,
- de la prise en compte d'un produit de cession de Certificats d'Economie d'Energie (CEE) de 176k€, la Foncière bénéficiant de droits à Certificats d'Economie d'Energie (CEE) qu'elle peut céder (neutralisé en achats et charges externes).

• Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation progressent entre 2019 et 2020 de 2 631 K€.

Les achats et charges externes progressent de +879 K€ principalement sous l'effet :

- de la hausse des charges liées à l'activité locative, en lien avec la progression des loyers : charges locatives, de copropriété et frais de gestion (+616 K€),
- des honoraires liés au travaux supplémentaire dans le cadre de la mise en place de la nouvelle convention SIEG et du nouveau prospectus AMF,
- de la neutralisation du produit des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) de 176 K€ (cf. ci-dessus).

Les autres charges de gestion courante progressent de +586 K€ sous l'effet du passage en irrécouvrables de 435 K€ de créances (provisionnées à 100%) et de la prise en compte pour 328 K€ d'annulation de charges immobilisées sur des projets abandonnés.

La masse salariale reste stable pour la partie des salaires versés en direct (+19 K€). En tenant compte des transferts de frais entre la Fédération et la Foncière afin de mutualiser certaines fonctions, la masse salariale s'élève à 2 356 K€.

PERSONNEL	2020	2019
Effectif moyen	28	28
Effectif moyen retraité	38	37
Masse salariale (K€)	1 746	1 726
Masse salariale retraitée (K€)	2 356	2 280

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services de la Fédération Habitat et Humanisme, 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 ressort à +629 K€, en baisse de -183 K€. Par "activité", le résultat et la variation par rapport à 2019 s'explique de la façon suivante :

En K€	Résultat 2020	Ecart sur 2019	Commentaire
Activité immobilière	-702	-430	La baisse s'explique par la diminution des honoraires de montage (consécutives à la baisse du nombre de logements mis en service) et des coûts immobilisés passés en charges suite aux abandons de projet (328 K€ en 2020).
Activité patrimoine	+3 164	+294	La hausse s'explique par la progression des loyers imputables aux mises en service du 2 ^{ème} semestre 2019 et de 2020 et malgré une augmentation de la charge nette des créances clients. Ce résultat permet de financer les 898k€ d'intérêts sur emprunts.
Fonctionnement	-1 834	-47	
TOTAL	629	-183	

Activité immobilière : suivi des projets immobiliers jusqu'à leur mise en service :

- Produits : Honoraires de montage
- Charges principales : frais de personnel directs et indirects (honoraires de montage facturés par les associations).

Activité patrimoine : gestion locative des logements de la Foncière :

- Produits : Loyers
- Charges principales : dotations aux amortissements des actifs immobiliers, charges du propriétaire et frais de gestion, entretien, impayés nets.

Fonctionnement : coûts indirects aux deux activités :

- Charges principales : frais de personnel, honoraires, informatique et marketing.

• Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier ressort à -247 K€. Il s'améliore de +144 K€ principalement sous l'effet de l'acompte sur dividende versé par la SCI Cour des Voraces (450 K€) qui compense la reprise en 2019 de provision sur actifs financiers (-296 K€). Les intérêts sur emprunts se sont élevés à 898 K€. Le résultat exceptionnel ressort à -405 K€. Il est principalement constitué d'une moins-value dégagée sur les cessions de -73 K€ et des mises au rebut suite à la réalisation de travaux dans le cadre du PSP de -317 K€.

• Résultat net

Après prise en compte de l'impôt sur les sociétés, le résultat net ressort à -47 K€.

• EBE et Capacité d'autofinancement

En K€	2020	2019	2018
EBE	6 657	5 352	5 449
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	5 630	4 878	4 934

L'EBE progresse sous l'effet du développement de l'activité.

La capacité d'autofinancement, d'un montant de 5 630 K€, progresse sous l'effet de l'augmentation des dotations aux amortissements nettes des quote-part de subventions d'investissements.

• Affectation du résultat

Le résultat tel qu'il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2020, soit une perte de -46 708 €, est affecté en totalité au compte "Réserve ordinaire" qui est ainsi ramené de la somme de 2 843 675 € à la somme de 2 796 967 €.

• Dividendes

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

• Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, aucune dépense et charge visée à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.

• Evolution de l'actif immobilisé net de 21,5M€

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière (comparaison 2019 : + 43,9 M€).

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

Les immobilisations corporelles (Terrains, Bâtiments, Autres Immobilisations Corporelles, En cours) progressent de +22,6 M€. Cette variation est expliquée dans le paragraphe sur l'activité de la Foncière.

La variation des immobilisations financières s'explique par le remboursement par la SCI Cour des Voraces de son compte courant et la décision de la SCI de verser un acompte sur dividende (cf. faits significatifs).

• Evolution de l'actif circulant qui augmente de +38,4M€

Les disponibilités progressent de +35,3 M€ pour atteindre 57 M€. Cette hausse, expliquée dans les faits significatifs, provient d'une augmentation des fonds propres et des emprunts et d'une diminution des investissements.

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 tous les placements financiers sont réalisés sur des actifs à court terme sans risques, et que le montant de l'augmentation de capital du deuxième semestre est en disponibilité 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, 52% du total de bilan et si l'on y ajoute les subventions d'équipement, ce pourcentage monte à 75%.

Le fonds de roulement net global s'élève à 89 M€. La hausse s'explique par la plus forte progression des financements long terme que celle des actifs immobilisés.

• Emprunts et dettes

Les emprunts et dettes financières progressent de +24,3 M€ sous l'effet de l'augmentation de l'activité et de la récupération plus rapide de prêts auprès de la Caisse des Dépôts. 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, caisse de garantie du logement locatif social ou caution bancaire). La majeure partie des encours sont effectués à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A, comme le montre le tableau de détail des emprunts dans l'annexe.

La part des dettes financières dans l'ensemble du bilan s'élève à 24% du total du bilan, et le ratio dettes sur fonds propres à 31%.

La part des annuités à 10 ans (2021-2030) correspond à 39% de l'endettement, celle à 20 ans à 66% et celle à 30 ans à 87%.

Il n'y a rien de particulier à signaler au titre du montant des prêts à moins de deux ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des micro-entreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant (article L.511-6, 3 bis-al 2 CMF).

• Structure du passif et de la trésorerie

En million d'€	2020	2019	2018	2017	2016
Total du bilan	524,5	464,6	425,6	393,3	360,2
Subventions d'investissement	121,3	111,1	108,3	104,1	100,7
Total des capitaux propres	395,3	359,4	330,7	304,2	276,1
<i>(en % du bilan)</i>	<i>75%</i>	<i>77%</i>	<i>78%</i>	<i>77%</i>	<i>77%</i>
Emprunts des dettes financières	123,8	99,5	85,6	80,6	77,9
<i>(en % du bilan)</i>	<i>24%</i>	<i>21%</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>	<i>22%</i>
Fonds de Roulement Net Global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	89,0	50,2	51,6	61,7	67,5
Trésorerie	56,9	21,6	26,0	36,3	41,5
Endettement net (Emprunts et dettes - Trésorerie)	-66,9	-77,9	-59,7	-44,3	-36,4

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

• Certification des comptes

Les comptes de l'exercice 2020 présentés sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes de la Foncière, le cabinet Ernst & Young.

Faits significatifs

Impact de la crise sanitaire liée au Covid 19

La société a mis en place les mesures appropriées pour répondre aux besoins de ses locataires et de ses employés (télétravail notamment), sans faire appel aux dispositifs financiers proposés par les collectivités publiques (chômage partiel...).

Cette crise a ralenti les chantiers de construction et les projets montés par les associations, et généré des impayés difficilement recouvrables sur les populations qui ne bénéficient pas de soutien des collectivités et un abandon d'opérations immobilières engagées.

Ralentissement des projets immobiliers

La crise sanitaire et les élections municipales ont généré un ralentissement de son activité dans l'engagement de nouvelles opérations par les Comités d'Engagement (327 logements contre 477 logements en 2019) et la mise en location de nouveaux logements (322 contre 403 en 2019).

Signature d'une convention SIEG

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a signé une convention pluriannuelle, d'une durée de 10 ans, de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) en octobre 2020 avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). Cette convention, validée par la Direction Générale du Trésor, l'Administration Fiscale et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), permet à la Foncière de bénéficier d'un soutien fiscal à l'investissement en fonds propres dans les foncières solidaires conformément à l'Article 199 Terdecies 0 du Code général des impôts.

Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 25,8 M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, un 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 20,5 M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 3,2 M€,
- D'un apport partiel d'actif pour une valeur de 2,1 M€.

Augmentation des emprunts

Le travail de récupération des emprunts sur des opérations terminées, permis par la signature d'une nouvelle convention triennale fin 2019 auprès de la Banque des Territoires (CDC), s'est poursuivi. Il a permis à la Foncière d'encaisser près de 28 M€ d'emprunts en 2020, contre 22 M€ en 2019 et 8 M€ en 2018.

Apport partiel d'actif de la SCI Cour des Voraces

Dans un processus visant à rationaliser l'organigramme, la SCI Cour des Voraces détenue à 100% a procédé à un apport d'actif à la Foncière financé par la création de 14 323 actions nouvelles. Les principaux impacts de cet apport net se retrouvent dans les immobilisations pour un montant de +4,6 M€, le remboursement du compte courant pour -1,5 M€ et dans les emprunts (récupération de l'emprunt de +0,7 M€).

Du fait de son résultat, la SCI a décidé de distribuer un acompte sur dividende de 450 K€ à son associé unique Foncière d'Habitat et Humanisme.

PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2020 au 31/12/2020.

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

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Filiales et Participations

La société Foncière Habitat et Humanisme détient 100% de la SCI Cour des Voraces. Les actifs de cette SCI ont été apportés en 2020 à la Foncière Habitat Humanisme.

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 intègrent 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 (voir paragraphe suivant),
- 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.

Honoraires de montage : pour toutes les opérations engagées à compter de janvier 2020 les honoraires internes de montage sont évalués de la manière suivante :

Type d'opération	Opérations engagées > au 1/1/2020	Opérations engagées < du 1/1/2020
Opérations d'acquisitions-améliorations et liées au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)	7,5% du cout des travaux HT	7,5% du cout des travaux HT
Opérations de constructions neuves	7,5% du cout des travaux HT	5,5% du prix de revient HT de l'opération
Opérations en VEFA	<ul style="list-style-type: none">• de 1 à 4 logements : 4 500€/ logement• de 5 à 10 logements : 18 000 € + 3 000 € / logement au-delà de 4• de 11 à 20 logements : 36 000 € + 1 500 € / logement au-delà de 10• plus de 20 logements : 51 000 € + 1 200 € / logement au-delà de 20	3,5% du prix d'acquisition HT
Montant minimal pour le premier logement	1 000 €	7 000 €
Montant minimal pour les logements supplémentaires	1 000 €	3 000 €

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

Amortissements

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

Terrains : Non amortis.

Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :

Structure	Linéaire 40 ans (50 ans pour les constructions neuves)
Menuiseries extérieures	Linéaire 25 ans,
Chauffage	Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel)
Étanchéité	Linéaire 15 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 15 ans,
Électricité	Linéaire 25 ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 25 ans,
Ascenseurs	Linéaire 15 ans.

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

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

- Si la rentabilité 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.

À ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2020 pour un montant global de 1,6 M€.

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 de l'apport partiel d'actif.

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 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 2020, 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 : 0,34 %
- Taux de turn over : faible

L'engagement est comptabilisé pour 88,6 K€ au 31 décembre 2020 contre 70 K€ en 2019.

Provision pour gros entretien

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

Emprunts

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

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

Certificat d'économie d'énergie

Dans le cadre de la production d'immobilisations éligibles au dispositif d'économie d'énergie, la Foncière bénéficie de droits à Certificat d'Economie d'Energie (CEE) qu'elle peut céder.

N'ayant pas d'obligation en la matière, la Foncière comptabilise les CEE selon la modèle économique "Négoce". Ainsi, les CEE sont analysés comme des fournitures de nature administrative dans des comptes de stocks. Lorsqu'ils sont cédés, le produit de cession est enregistré en résultat d'exploitation. La base amortissable des immobilisations concernées est diminuée du montant des CEE.

Notes explicatives sur le bilan

Immobilisations incorporelles

Valeur brute	31/12/2019	Acquisitions	Cessions mises au rebut	31/12/2020
Concessions, brevets et droits similaires	28 629	76 886	-	105 515
Baux commerciaux	4 042 385	-	-	4 042 385
Total valeur brute	4 071 014	76 886	-	4 147 900

Amortissement	31/12/2019	Dotations	Reprises	31/12/2020
Concessions, brevets et droits similaires	3 741	2 334	-	6 075
Baux commerciaux	972 116	103 976	-	1 076 092
Total amortissements	975 858	106 310	-	1 082 167

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2020.

Immobilisations corporelles

Valeur brute	31/12/2019	Acquisitions	Apport	Transferts Virts poste à poste	Cessions/mises au rebut/sorties	31/12/2020
Terrains	81 282 637			17 944 407	-4 897	99 222 147
Constructions	335 089 770	1 582 608	4 600 000	41 079 650	-864 559	381 487 470
Autres immo. corporelles	582 041	-	-	-	-	582 041
Immobilisations en cours	66 673 260	26 839 548	-	-59 024 057	-	34 488 752
Total valeur brute	483 627 709	28 422 156	4 600 000	0	-869 455	515 780 410

L'augmentation de 32,1 M€ entre 2019 et 2020 s'explique principalement par :

- des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +28,4 M€,
- l'impact de l'apport partiel d'actif de la SCI Cour des Voraces pour un montant de +4,6 M€ (impact qui n'apparaît pas dans le tableau de flux, l'apport ayant été financé par la création de titres),
- des cessions pour un montant de -0,7 M€ et des sorties (fins de bail) pour un montant de -0,2 M€.

Amortissement	31/12/2019	Dotations	Cessions/mises au rebut/sorties	31/12/2020
Terrains	-	-	-	-
Constructions	78 865 418	10 414 794	349 122	88 931 090
Autres immo. corporelles	207 440	28 996	-	236 436
Total amortissement	79 072 858	10 443 792	349 122	89 167 527
Provision pour dépréciation				1 658 407
Total amortissement et provision /immobilisations				90 825 934

Immobilisations financières

La variation s'explique par l'apport partiel de l'actif immobilier net de la SCI Cour des Voraces et la décision de la SCI de verser un acompte sur dividende en 2020.

Dénomination	Capitaux propres	Q.R. Détenue	Valeur nette des titres	Prêts Avances	Chiffres d'affaires	Résultat net
SCI Cour des Voraces	1 880 678	100%	1 035 528	450 000	267 153	2 882 807
Coopérative Garrigues	2 857 336	Non significatif	1 925	-	18 828	81 724
Fonds associatif Régie Nouvelle HH		Non significatif	0	0		

Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2019	Nouvelles notifications	Subventions reçues	31/12/2020
Montant	26 800 105	14 721 522	9 780 151	31 741 476

Le montant des subventions à recevoir au bilan correspond à la somme des notifications reçues des collectivités non encore encaissées sur les programmes immobiliers. L'importance du montant s'explique par le fait que ces notifications sont reçues avant le démarrage du projet alors que les subventions ne sont souvent versées qu'après la mise en service.

État des créances

Créances	Montant brut	Échéance à - d'un an	Échéance à + d'un an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	450 000	450 000	
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
Total	473 239	450 000	23 239
De l'actif circulant			
Avances et acomptes sur commandes	172 206	172 206	
Créances clients	4 024 902	4 024 902	
Subventions à recevoir	31 741 477	9 522 443	22 219 034
Etat Impôts et Taxes	38 768	38 768	
TVA	999 176	999 176	
Groupe et associés	43 393	43 393	
Débiteurs divers	1 912 968	1 673 828	239 140
Total	38 932 889	16 474 715	22 458 174

À noter que 435 K€ de vieilles créances provisionnées à 100% ont été passées en irrécouvrables sur 2020.

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	31/12/2019	31/12/2020
Valeurs mobilières de placement (montant net)	1 278 689	6 803 793
Comptes courants	13 732 755	42 425 714
Comptes à terme et livrets	6 566 440	7 660 234
Disponibilités	20 299 194	50 085 948
Total	21 577 883	56 889 741

L'importance des disponibilités s'explique principalement par les différés de décaissements liés au ralentissement des acquisitions et des travaux et les encaissements importants de subventions et de prêts. La trésorerie est placée à sa très grande majorité sur des actifs court-terme et liquides.

Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2020 est la suivante :

Nombre de titres	31/12/2019	Aug. de capital	Apports, fusion, rachats	31/12/2020
Personnes physiques	983 263	124 634	-32 634	1 075 263
Mouvement Habitat et Humanisme	111 973	1 571	8 027	121 571
Fonds Gest. d'Épargne salariale	581 269	6 757	51 145	639 171
Autres personnes morales	82 392	5 409	9 431	97 232
Total	1 758 897	138 371	35 969	1 933 237
			Montant du capital (VN92€)	177 857 804

Subventions d'investissements encaissées

Subventions d'investissements encaissées	31/12/2019	Nouvelles notifications	31/12/2020
Montant brut	151 007 627	14 721 522	165 729 149
Amortissement	-39 875 648	- 4 557 346	-44 432 994
Montant net	111 131 980	10 164 176	121 296 155

Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2019	Augmentations dotations	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		31/12/2020
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour litiges	517 167	69 016	8 854		577 329
Provisions pour pensions et obligations	70 239	18 372			88 611
Provisions pour impôts		121 034			121 034
Total	587 406	208 422	8 854	-	786 974

La principale variation se retrouve sur la provision pour impôt issue de l'apport partiel d'actif de la SCI Cour des Voraces comme prévu dans le traité d'apport. Elle correspond à l'imposition étalée des subventions d'investissements figurant dans les comptes de la SCI.

Emprunts

Variation des emprunts et des dettes

Dettes financières	31/12/2019	Encaissements	Apport SCI	Remboursements	31/12/2020
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 444 913	27 337 199	733 615	4 230 104	110 285 622
Emprunts et dettes financières divers	13 032 244	1 736 291		1 278 190	13 490 345
Total	99 477 157	29 073 490	733 615	5 508 294	123 775 667

Comme expliqué dans les faits significatifs, de nombreux emprunts ont été encaissés sur les opérations en cours et sur des opérations immobilisées à la suite de la signature d'une nouvelle convention avec la CDC en 2019 et la mise en place d'une organisation pour demander plus rapidement l'obtention des prêts.

Détail par type d'endettement

Dettes financières	31/12/2019	31/12/2020
Emprunts PSP	4 892 715	4 330 432
Autres emprunts	74 198 530	95 681 092
Intérêts courus non échus	338 172	356 456
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 444 913	110 285 622
Dépôts de garantie	690 279	734 791
Emprunts 1%	11 869 674	11 290 027
Emprunts CAF Carsat	440 702	442 475
Compte courant mouvement	31 589	1 023 052
Emprunts et dettes financières divers	13 032 244	13 490 345
Total	99 477 157	123 775 667

Typologie endettement immobilier :

Déduction faite des comptes-courant, des dépôts de garantie et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 121,6M€. Le taux d'intérêt moyen est de 0.75% ; 78% de ces emprunts varient en fonction du taux du livret A et 22% sont à taux fixes.

Ils font l'objet à 76% de garanties données par les collectivités, 3% sont hypothéqués et 21% ne font pas l'objet de garantie.

Dettes

Dettes diverses	31/12/2020
Fournisseurs et comptes rattachés	4 019 611
Dettes relatives au personnel	299 030
Etat et autres collectivités	79 076
Autres dettes	256 529
Total	4 654 246

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

Notes explicatives sur le compte de résultat

Coût net des impayés

En 2020, le coût net des impayés s'élève à -236k€. Cette somme se retrouve dans trois comptes :

- Passage en créances irrécouvrables pour -435k€
- Reprise de provision à hauteur de +507k€
- Dotation sur de nouvelles créances devenues douteuses pour -308€

Soit un coût net des impayés de -236k€.

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charge	31/12/2019	31/12/2020
Reprises sur amortissements immobilisations	4 551	480 698
Reprises sur PRC exploitation	621 805	8 854
Reprises sur provision dépréciation clients	-	507 469
Remboursements d'assurance	260 983	119 703
Remboursements divers	588	19 668
Total	887 927	1 136 393

Les principales variations de 2019 s'expliquent par la résolution d'un litige sur les actifs immobiliers suite à la fin d'un bail et à des sommes perçues des assurances pour des malversations.

Les principales variations de 2020 s'expliquent par la diminution de la provision sur les immobilisations suite à l'expertise annuelle, la reprise de provision sur les créances clients suite au passage en irrécouvrables de vieilles créances provisionnées à 100% et par la baisse des remboursements d'assurance.

Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

Autres achats et charges externes	31/12/2019	31/12/2020
Charges locatives et frais de gestion	4 253 738	4 869 664
Entretien - Réparations	2 047 609	2 062 309
Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)	737 937	727 964
Personnel détaché de la Fédération et intérim	669 715	749 798
Honoraires	439 662	501 979
Prestations informatiques	333 467	333 468
CEE	-	176 158
Assurances	173 765	198 648
Autres	427 136	342 407
Total	9 083 029	9 962 395

Comme expliqué dans les faits significatifs, les autres achats et charges externes progressent principalement sous l'effet de la progression de l'activité de la Foncière.

La hausse du montant sur le personnel détaché et intérim s'explique par la recherche de mutualisation des équipes entre les différents services de la Fédération. Cette somme est à analyser aux regards des mises à disposition et des évolutions de la masse salariale. Globalement la charge de personnel progresse de 76 K€ sous l'effet de la progression de l'activité.

L'augmentation des honoraires est liée aux travaux supplémentaires dans le cadre de la mise en place de la nouvelle convention SIEG et de ses effets sur le nouveau prospectus AMF.

Dotations aux provisions

Dotations aux provisions	31/12/2019	31/12/2020
Dotations aux provisions pour dépréciation des immobilisations	192 570	-
Dotations PRC exploitation	29 398	87 388
Dotations aux provisions pour dépréciation des clients	51 424	308 246
Total	273 392	395 634

Des dotations ont été comptabilisées sur de nouvelles créances devenues douteuses, s'agissant principalement d'impayés sur des populations qui ont été très impactées par la crise sanitaire et ne bénéficient pas du soutien des collectivités.

Autres charges d'exploitation

Autres charges d'exploitation	31/12/2019	31/12/2020
Créances irrécouvrables	98 745	435 092
Charges diverses de gestion courante	21 410	19 985
Pertes sur opérations abandonnées	74 864	328 106
Total	195 018	783 183

L'augmentation des pertes sur opérations abandonnées s'explique par l'impact des projets pour lesquels la candidature de la Foncière n'a pas été retenue.

Résultat financier

Résultat financier	31/12/2019	31/12/2020
Produits financiers de participation	0	450 000
Autres intérêts et produits assimilés	66 433	97 469
Reprises sur provisions et transferts de charges	296 130	1 585
Produits nets sur cession VMP	305 761	1 231 173
Produits financiers	668 324	1 780 227
Dotations financières aux amortissements et provisions	-1 585	0
Intérêts et charges assimilées	-829 100	-898 381
Charges nettes sur cession de VMP	-228 282	-1 128 500
Charges financières	-1 058 967	-2 026 881
Total	-390 643	-246 654

Les 450 K€ correspondent à l'acompte sur dividendes reçu de la SCI Cour des Voraces.

Les mouvements sur titres s'expliquent par des arbitrages sur les titres obligataires détenus.

En 2019, la reprise de provision de 296 K€ correspond à 199 K€ de reprise de provision sur les titres de la SCI Burais Béthanie suite à la fusion de la SCI et 97 K€ de provision sur le portefeuille titres devenue sans objet.

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opération de gestion	44 828
Produits de cession des immobilisations	244 479
Produits exceptionnels	289 307
Charges sur cession des immobilisations	-584 569
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	-109 855
Charges exceptionnelles	-694 424
Total	-405 117

Le résultat exceptionnel est principalement constitué d'une moins-value dégagée sur les cessions réalisées de -73 K€ et des mises aux rebuts suite à la réalisation de travaux dans le cadre du PSP de -317 K€.

Capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement s'élève à 5 630 K€. Elle progresse de +752 K€ sous l'effet de la forte augmentation des dotations aux amortissements.

Autres informations

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

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 49,9 K€ hors taxe. Parmi cette somme, 20 K€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

2 - Evaluation du patrimoine

La société Foncière H.H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif. En effet la valeur d'expertise du parc au 31 décembre 2019 ressort à 502 M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 339 M€.

Comme cela est mentionné dans les règles sur les amortissements et provisions, une dépréciation est réalisée sur les écarts significatifs entre la valeur nette comptable retraitée des subventions à intégrer au résultat et des immobilisations évaluées dans le cadre de cette expertise. Au 31 décembre 2020, le montant de la provision s'élève à 1 658 K€.

3 - Agréments

Mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) :

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a signé une convention pluriannuelle de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (SIEG) en octobre 2020 avec la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). Cette convention, validée par la Direction Générale du Trésor, l'Administration Fiscale et l'Agence Nationale de Contrôle du Logement Social (ANCOLS), permet à la Foncière de bénéficier d'un soutien fiscal à l'investissement en fonds propres dans les foncières solidaires conformément à l'Article 199 Terdecies 0 du Code général des impôts. Cette convention, d'une durée de 10 ans ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion :

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

Agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) :

De même, par l'arrêté du Préfet du Rhône, a été octroyé l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 8 août 2017. L'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'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. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

4 - Effectifs

Catégorie de salariés	2020	2019	2018
Cadres	15	13	13
Employés	13	15	14
TOTAL	28	28	27

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

5 - Engagements

Les engagements donnés s'élèvent à 3 066 K€ : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s'élèvent à 92 744 K€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines. Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

HABITAT ET HUMANISME, BÂTISSEUR DE LIENS

Conception graphique : www.onna-noko.com ; Crédits photos : Guillaume Ager, Christophe Pouget, Habitat et Humanisme, Mai 2021

Depuis 35 ans, pour répondre à l'exclusion et l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la recréation de liens sociaux.

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

- de permettre aux personnes à faibles ressources, précarisées en raison de leur situation sociale, de leur âge, de leur handicap ou de leur santé, d'accéder à un logement décent, adapté à leur situation et leurs ressources,
- de contribuer à une ville ouverte à tous, en privilégiant les logements situés dans "des quartiers équilibrés",
- de proposer un accompagnement personnalisé ou collectif pour favoriser la recréation de liens et l'insertion sociale.

Créé à Lyon, par Bernard Devert, professionnel de l'immobilier, devenu prêtre, le Mouvement Habitat et Humanisme est composé d'une Fédération reconnue d'utilité publique rassemblant :

- **56** associations couvrant **80** départements,
- **1** association en Belgique et **1** association au Luxembourg,
- **2** sociétés foncières solidaires,
- **8** Agences Immobilières à Vocation Sociale,
- **Un pôle d'accueil et d'hébergement d'urgence** pour personnes en grandes difficultés,
- L'association **Habitat et Humanisme Soins**, réseau d'établissements de retraite et de soins.
- l'association **Accession solidaire**, accompagnement à l'accession sociale à la propriété.

Le Mouvement a également créé la Fondation **Habitat et Humanisme - Institut de France** qui mène des programmes de recherche et finance des projets d'habitat innovant.



Il rassemble plus de **5 000** bénévoles et **1 700** salariés.



Habitat et Humanisme est agréé par le Comité de la Charte et à ce titre, est engagé en matière de transparence financière, de rigueur dans les modes de recherche de fonds et de contrôle interne.

SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME

69, Chemin de Vassieux / 69647 Caluire et Cuire cedex
Tél. 04 72 27 42 51 / Fax. 04 78 23 82 53
epargne.solidaire@habitat-humanisme.org

 **habitat &
humanisme**
www.habitat-humanisme.org

Retrouvez-nous sur :

