

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions
au capital de 177 857 804 €
Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS LYON

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2020

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Observations sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

Le Conseil de Surveillance souhaite attirer votre attention sur certains points avant de commenter les comptes de l'exercice.

Evolution de la situation nette de la Foncière sur 2020

Situation nette (hors résultat) en k€	31/12/2019	Appels publics	Apports	Affectation du résultat	31/12/2020
Capital social et prime d'émission	240 810	20 479	3 935		265 224
Primes de fusion et d'apports	4 420		1 389		5 809
Réserves	3 003			22	3 025
Total	248 233	20 479	5 324	22	274 058

La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 20,5M€. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées à 100% de l'objectif, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.

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

A l'issue de ces augmentations, la structure du capital est la même que celle de 2019 à savoir :

	% nombre de titres
Personnes physiques	56%
Mouvement HH	6%
Autres personnes morales	5%
Fonds de gestion d'épargne salariale solidaire	33%

Perspectives 2021

- La loi de Finance 2021 a maintenu le dispositif de déduction fiscale de 25%.
- La crise sanitaire aura un impact sur l'activité et les comptes de la société sur 2021 qu'il est actuellement difficile de chiffrer.
- Les politiques gouvernementales devraient rester très favorables à l'activité du logement très social.
- 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. Dans ces conditions, la Foncière complètera les dispositifs qu'elle a mis en place pour atteindre ses objectifs, notamment en les finançant par une augmentation de capital supplémentaire sur 2021.

Consommation des fonds propres

En 2020, les logements réceptionnés ont été plus financés par emprunts (50% contre 42% en 2019), et moins par fonds propres (27% contre 37% en 2019) et subventions (23% contre 21% en 2019).

Financement des opérations

Emplois (K€)	2018	2019	2020	Ressources (K€)	2018	2019	2020
Investissements immobiliers et financiers	50 886	53 580	28 499	Augmentation de capital	21 935	21 468	24 253
Remboursement d'emprunts	3 296	4 725	5 508	Emprunts	7 595	21 740	29 073
Variation BFR	-80	-420	-144	Subventions	8 470	9 214	9 780
				CAF	4 934	4 878	5 629
				Cessions immos/Comptes courant	825	881	478
Total Emplois	54 102	57 885	33 863	Total Ressources	43 759	58 181	69 214
				Variation de trésorerie comparable	-10 343	296	35 351
				Incidence des fusions sur la trésorerie		-4 627	
				Variation de trésorerie	-10 343	-4 331	35 351

La progression de la trésorerie est principalement consécutive à la réalisation à 100% des deux appels publics à l'épargne pour un montant total (primes d'émission comprises) de 20,5M€, de l'encaissements d'emprunts sur les opérations autrefois préfinancées (27,8M€) et d'un moindre décaissement sur les opérations immobilières (-28,5M€).

Endettement

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 99M€ à 123.7M€. Cette augmentation est liée à la hausse de l'activité, à des délais d'obtention des prêts et à la récupération d'emprunts sur opérations antérieures. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan progresse légèrement de 21% à 23.6%.

Activité

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

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

Le total des loyers bruts sur les 4.858 logements augmente de +13% 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'IRL pour 2020).

Résultats

Comme cela va vous être présenté, le résultat d'exploitation ressort à 629k€, le résultat net à -47k€, et la capacité d'autofinancement à 5 630k€.

Observations sur les comptes

Les comptes ont été audités par le cabinet EY qui certifiera les comptes sans réserve.

Le Conseil de Surveillance souhaite remercier la gérance et la direction de la Foncière pour leur investissement, ainsi que les membres des Comité d'Engagement et tous les salariés et bénévoles qui s'investissent dans l'activité de la société.

Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital

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

Conventions visées à l'article L.226-10 du code de commerce

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce et conclues ou renouvelées au cours de l'exercice écoulé, après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil de surveillance.

Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

Conventions portant sur les Opérations courantes visées à l'article L.225-39 du code de commerce

Nous vous informons que le texte des conventions courantes conclues à des conditions normales a été communiqué aux membres du Conseil de surveillance et au Commissaire aux comptes.

Conventions conclues par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société avec une filiale

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

Administration et Contrôle de la Société

Mandats des membres du conseil de surveillance (tableau annexé) : Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4-1° du Code de commerce, vous trouverez en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par les gérants et membres du conseil de surveillance dans toute société au cours de l'exercice écoulé.

Caluire, le 31 mars 2021

Le Conseil de Surveillance