

## PROSPECTUS

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

- **l'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 14 227 712€, dont une prime d'émission de 5 442 816 €, par émission de 95 488 actions nouvelles, au prix unitaire de 149 € par action, à raison de 1 action nouvelle pour 21 actions anciennes avec la mise en place d'une faculté d'extension : en fonction de l'importance de la demande, la société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 14 227 712 € pouvant être porté à 16 361 839€, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription à titre libre (demandes de souscriptions faites en dehors de la période de souscription à titre irréductible). Ainsi, le nombre initial de 95 488 actions nouvelles pourrait être augmenté de 14 323 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 109 811 ;**
- **l'émission suivie de la cession à des tiers qui en feront la demande de 67 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 €, soit un produit brut de cession de 670 €. Ces BSA, détenus par la Fédération Habitat et Humanisme en vertu d'une émission réservée au prix unitaire de 0,01 € décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 8 juin 2021, donnent chacun droit à la souscription d'une action au prix de 149 €, dont une prime d'émission de 57 € pendant la période du 10 janvier au 27 mai 2022. La levée de fonds issue de la cession, puis de l'exercice de ces 67 000 BSA, représente un produit brut de 9 983 000 €, dont une prime d'émission de 3 819 000 €.**

**L'émission de 95 488 actions nouvelles et l'exercice des 67 000 BSA cédés représentent un produit brut total de 24 210 712 €, dont une prime d'émission de 9 261 816 € qui peut être porté, si la clause d'extension de 15% est réalisée, à 26 344 839 € dont une prime d'émission de 10 078 227 €.**

**Périodes de souscription :**

- **Du 6 septembre au 17 décembre 2021 inclus pour les actions,**
- **Du 10 janvier au 27 mai 2022 inclus pour les BSA.**



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

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

Le prospectus a été approuvé le 26 août 2021 et est valide jusqu'au 27 mai 2022, et devra pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 21-368

Le prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus simplifié conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

Il est composé :

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

Le présent prospectus est disponible sans frais auprès du site de l'entreprise [www.habitat-humanisme.org](http://www.habitat-humanisme.org) et du site de l'AMF [www.amf-france.fr](http://www.amf-france.fr).

## TABLE DES MATIERES

<b>PRÉAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>RESUME SPECIFIQUE DU PROSPECTUS (ANNEXE 23 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)</b> .....	<b>6</b>
Section 1 : Introduction .....	6
Section 2 : Informations clés sur l'Émetteur .....	6
Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières .....	8
Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières .....	10
<b>I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 24 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)</b> .....	<b>12</b>
<b>1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE</b> .....	<b>12</b>
1.1 Responsable du prospectus.....	12
1.2 Attestation du responsable du prospectus .....	12
1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert .....	12
1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert .....	12
1.5 Attestation AMF.....	13
<b>2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE</b> .....	<b>13</b>
2.1 Informations concernant l'émetteur .....	13
2.2 Aperçu des activités .....	14
2.3 Structure organisationnelle.....	20
2.4 Investissements .....	22
2.5 Examen de la situation financière et du résultat .....	26
2.6 Informations sur les tendances .....	35
2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice.....	36
<b>3. FACTEURS DE RISQUE</b> .....	<b>36</b>
3.1 Classement des principaux facteurs de risque .....	36
3.2 Risques inhérents à l'activité.....	37
3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal .....	39
3.4 Risques financiers .....	43
3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité .....	45
3.6 Risques juridiques .....	47
<b>4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE</b> .....	<b>48</b>
4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale.....	49

4.2	Rémunération et avantages.....	54
4.3	Participations et stock-options .....	54
<b>5.</b>	<b>INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L’ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L’EMETTEUR .....</b>	<b>55</b>
5.1	Informations financières historiques .....	55
5.2	Informations financières intermédiaires et autres.....	119
5.3	Audit des informations financières annuelles .....	119
5.4	Indicateurs-clés de performance (ICP).....	120
5.5	Changement significatif de la situation financière de l’émetteur .....	120
5.6	Politique en matière de dividendes.....	120
5.7	Informations financières pro forma.....	120
<b>6.</b>	<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES .....</b>	<b>120</b>
6.1	Principaux actionnaires .....	120
6.2	Procédures judiciaires et d’arbitrage .....	122
6.3	Conflits d’intérêts au niveau des organes d’administration, de direction et de surveillance et de la direction générale .....	123
6.4	Transactions avec des parties liées.....	123
6.5	Capital social.....	124
6.6	Acte constitutif et statuts.....	125
6.7	Contrats importants .....	126
<b>7.</b>	<b>DOCUMENTS DISPONIBLES .....</b>	<b>126</b>
<b>II–</b>	<b>NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) No 2019/980 DE LA COMMISSION.....</b>	<b>127</b>
<b>1.</b>	<b>PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D’EXPERT ET APPROBATION DE L’AUTORITÉ COMPÉTENTE .....</b>	<b>127</b>
1.1	Responsable du prospectus.....	127
1.2	Attestation du responsable du prospectus .....	127
1.3	Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d’expert.....	127
1.4	Attestation de l’expert.....	127
1.5	Attestation AMF.....	127
1.6	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l’émission.....	127
1.7	Raisons de l’offre et utilisation du produit.....	127
1.8	Informations supplémentaires .....	128
<b>2.</b>	<b>Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l’endettement .....</b>	<b>129</b>
2.1	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	129
<b>3.</b>	<b>FACTEURS DE RISQUES.....</b>	<b>129</b>
<b>4.</b>	<b>CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES .....</b>	<b>134</b>
4.1	Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes .....	134
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents.....	134
4.3	Forme et mode d’inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre .....	134
4.4	Devise d’émission .....	135
4.5	Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles.....	135

4.6	Autorisations .....	138
4.7	Dates prévues des émissions .....	142
4.8	Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières .....	142
4.9	Régime fiscal des actions émises .....	143
4.10	Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur.....	150
4.11	Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières .....	150
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil.....	151
<b>5.</b>	<b>MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION .....</b>	<b>151</b>
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription .....	151
5.2	Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières.....	157
5.3	Notification aux souscripteurs.....	157
5.4	Etablissement des prix.....	157
5.5	Placement et prise ferme .....	160
5.6	Admission à la négociation et modalité de négociation .....	160
5.7	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	160
5.8	Dilution .....	161

## **ANNEXES AU PROSPECTUS**

Annexe A :	Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
Annexe B :	Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
Annexe C :	Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2020
Annexe D :	Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2020 de la Foncière Habitat et Humanisme
Annexe E :	Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

## PRÉAMBULE

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

<b>Actions</b>	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société
<b>AMF</b>	désigne l'Autorité des Marchés Financiers
<b>CDC</b>	désigne la Caisse des Dépôts et Consignations
<b>CGI</b>	désigne le Code Général des Impôts
<b>CMF</b>	désigne le Code Monétaire et Financier
<b>Emetteur</b>	désigne Foncière Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de <b>95 488</b> Actions et de <b>67 000</b> BSA, objets du Prospectus
<b>Investisseur(s)</b>	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine
<b>Offre</b>	désigne l'offre au public de 95 488 actions d'une valeur nominale de 92 euros émises avec prime d'émission de 57 euros de Foncière Habitat et Humanisme présentée dans le cadre du Prospectus
<b>Prospectus</b>	désigne le présent prospectus de l'Offre
<b>Résumé</b>	désigne le présent résumé du Prospectus
<b>RG AMF</b>	désigne le règlement général de l'AMF
<b>Société</b>	désigne la société Foncière Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 95 488 Actions et 67 000 BSA objet du Prospectus
<b>Statuts</b>	désigne les statuts de la société

En application de l'article 19 du Règlement (UE) n°2017/1129 du Parlement Européen et du Conseil du 14 juin 2017, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent prospectus :

- les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019 et le rapport d'audit correspondant figurant, aux paragraphes 5.1.1 du prospectus ayant reçu le visa de l'AMF n°20-498 en date du 7 octobre 2020 et disponible sur le site Internet de la Société ([www.habitat-humanisme.org](http://www.habitat-humanisme.org)) ;

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

## Section 1 : Introduction

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

Nom : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118

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

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

LEI : 9695000T1TDCLZR4F713

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

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

### *Sous-section 1.4 : Date d'approbation du prospectus : 26 août 2021.*

### *Sous-section 1.5 : Avertissements*

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

## Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur

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

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

Siège social : 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; Forme juridique : société en commandite par actions ; IEJ (LEI) : 9695000T1TDCLZR4F713 ; numéro d'immatriculation (SIREN) : 339 804 858 RCS Lyon ; Droit régissant les activités : droit français ; Pays d'origine : France.

**Principales activités** : La Foncière permet d'acquérir, de rénover et de réhabiliter les logements qu'elle met à disposition des associations du Mouvement Habitat et Humanisme pour permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion. L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines d'opérations : (i) la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI<sup>1</sup> soit ANAH-PST<sup>2</sup> ou à la marge de conventions PLUS<sup>3</sup> ou PLS<sup>4</sup>), et (ii) la gestion du patrimoine immobilier pour l'essentiel sur des biens lui appartenant en propre et, plus marginalement, sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Les acquisitions foncières concernent également des appartements achetés en VEFA, parfois à des conditions financières préférentielles en fonction de la politique de soutien aux bailleurs sociaux de la commune. Au 31 décembre 2020, FHH est propriétaire de 4 858 logements individuels et collectifs pour une valeur totale immobilisée nette de 428 M€ (immobilisations incorporelles et corporelles). Au 31 mai 2021, FHH dispose de 34 logements supplémentaires.

<sup>1</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

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

<sup>3</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>4</sup> PLS : Prêt Locatif Social

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

Au 15 juin 2021 (après réalisation de l'ensemble des opérations de fusion, d'apport et d'augmentation de capital réservée à la Fédération), la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	15/06/2021	
	Nb d'actions	%
Fédération HH	30 039	1,5%
Associations HH	96 551	4,8%
Congrégations	25 696	1,3%
<i>S/T Mvt HH et Congrégations</i>	<b>152 286</b>	<b>7,6%</b>
Fonds gest. épargne salariale	639 095	31,9%
Autres personnes morales	74 052	3,7%
<i>S/T Fonds et Autres</i>	<b>713 147</b>	<b>35,6%</b>
<b>Personnes Morales</b>	<b>865 433</b>	<b>43,2%</b>
<b>Personnes physiques</b>	<b>1 139 823</b>	<b>56,8%</b>
<b>Total Actionnaires</b>	<b>2 005 256</b>	<b>100,0%</b>

Droits de vote différents : en raison de son statut juridique de société en commandite par actions, la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires, dont les droits sont différents. Il est à noter en particulier que les décisions de l'assemblée générale des commanditaires ne peuvent être validées que si elles sont approuvées par l'associé commandité. Contrôle : il n'existe aucun contrôle de la société par un commanditaire, mais il existe, en revanche, un contrôle par l'associé commandité qui nomme seul le gérant. L'associé commandité est la SARL FG2H (détentriche d'1 action), entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme

## (c) Identité des principaux dirigeants :

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

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

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

En k€	2020	2019
Total des produits d'exploitation	25 819	23 371
Résultat d'exploitation	629	812
Résultat net	-47	23
Croissance des recettes d'une année sur l'autre	10%	7%
Marge bénéficiaire d'exploitation	2%	3%
Marge bénéficiaire nette	-0,2%	0%
Nombre d'actions (unité)	1 933 237	1 758 897
Résultat par action	0,000	0,000

- Les informations financières clés sont extraites des comptes sociaux de FHH établis suivant les règles et principes comptables français. Les rapports d'audit des commissaires aux comptes pour les périodes concernées (2020 et 2019) sont sans réserve ni observation.
- FHH ne produit pas d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière (capitaux propres/endettement) n'est à noter sur la période entre le 1<sup>er</sup> janvier 2021 et la date du prospectus.
- Enfin, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations de la Foncière au cours des 12 prochains mois à compter de la date du visa.

Bilan pour les entités non financières (titres de capital)

En k€	2020	2019
Total de l'actif	524 524	464 584
Total des capitaux propres	395 307	359 386
Dettes financières nette (dette à long terme + dette à court terme - trésorerie)	66 886	77 899

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

En k€	2020	2019
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	5 773	5 299
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement (net de subvention)	-18 474	-48 556
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	48 052	38 926
Variation de trésorerie	35 351	-4 332

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**(c) Risques financiers**

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

Risque d'accès au crédit : La Foncière finance en grande partie ses investissements (50% sur les logements réceptionnés en 2020) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels, en lien avec le conventionnement des loyers qu'elle va octroyer. Si elle ne les obtenait pas, la Foncière devrait financer l'ensemble des investissements par des fonds propres ou en ayant recours à des établissements bancaires où les taux sont plus élevés et les durées plus courtes. Dans ces conditions, plusieurs projets n'auraient pas pu être réalisés.

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

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

**(e) Risques juridiques**

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

## Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières

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

#### A. Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

- (a) **Nature et catégorie des valeurs mobilières, code ISIN, mnémonique** : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118
- (b) **Devise, dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises** : Devise : Euro. Prix de souscription de 149 € par action : valeur nominale de 92 € et prime d'émission de 57 €. Nombre de valeurs mobilières émises : 95 488 actions nouvelles, soit 4.8% du capital au 15 juin 2021, émission qui pourra être portée à 109 811 actions nouvelles

en cas d'utilisation intégrale de la faculté d'extension de l'offre dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit 5.5% du capital social au 15 juin 2021.

- (c) **Droits attachés aux valeurs mobilières :** Les actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Les nouvelles actions seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière en bénéficiant des droits suivants (i) un mécanisme de cession des actions spécifique à FHH, prévoyant une clause d'agrément préalable par la gérance de la Foncière (voir également sous-section 3.4 du résumé sur le risque d'illiquidité des titres), (ii) un droit aux éventuels dividendes d'exercices ultérieurs considération faite que la Société n'a jamais distribué de dividendes et qu'elle ne pourra pas modifier sa politique, sur ce point, tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG, (iii) un droit de vote proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, étant précisé que la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires dont les droits sont différents, comme spécifié en sous-section 2.1 du résumé, (iv) un droit préférentiel de souscription et (v) un droit de participation aux bénéfices. En cas de liquidation, en vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu uniquement à une autre entreprise de l'Economie Sociale et Solidaire

## **B. Emission, cession et exercice de BSA**

### **(a) Emission des BSA :**

Nombre de BSA émis : 67 000 BSA au maximum qui seraient souscrits par la Fédération. Période de souscription : du 6 septembre au 15 octobre 2021 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société. Devise : Euro. Prix unitaire : 0,01 €. Prix d'exercice : 149 € (1 BSA pour 1 action FHH) et délivré sous la forme nominative à la Fédération Habitat et Humanisme.

### **(b) Cession des BSA :**

Période et prix de cession : à partir du 10 janvier jusqu'au 27 mai 2022, au même prix à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière. BSA non exercés après le 27 mai 2022 deviendront caducs. Tiers habilités pour l'exercice des BSA : les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux, les associations, les congrégations religieuses, les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques, les Fonds Solidaires et les Fonds ISR, les SCPI, les compagnies d'assurance et mutuelles, les sociétés d'investissement.

### **(c) Droits attachés aux BSA :**

Parité d'exercice des BSA à émettre : les BSA à émettre pourront être exercés par leurs détenteurs qui les auront acquis préalablement à la Fédération, à raison d'un BSA pour une action nouvelle durant la période du 10 janvier au 27 mai 2022. Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'exercice des BSA.

## **C. Commun aux actions ordinaires nouvelles et BSA**

(a) **Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité :** Sans objet.

(b) **Eventuelles restrictions au libre transfert des valeurs mobilières :** Le mécanisme de cession des actions FHH comprend une clause statutaire d'agrément préalable par la gérance de la Foncière cf. sous-sections 3.1 et 3.4.

(c) **Politique de dividende ou de distribution :** Sans objet. La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire.

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

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

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

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

(a) **Risque lié à l'illiquidité des titres émis :** Les actions émises par la société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps au vu de la dernière évaluation annuelle. La détermination du prix par la gérance est soumise à un mécanisme de plafonnement du prix des titres posé par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts, relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve, avec le risque pour le souscripteur de ne pas pouvoir revendre ses actions. Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux

souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres, soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 15 juin 2021, 496 767 actions entrent dans ce cadre.

- (b) **Risque lié à la fluctuation de la valeur de l'action** : Les actions de la Foncière ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions FHH, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de revente pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, dans la limite légale susmentionnée (mécanisme de plafonnement du prix des titres posé par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI). Sans préjuger des fluctuations à venir, l'évolution de la valeur de l'action au cours des 15 dernières années montre une constante stabilité.
- (c) **Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre** : Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée. Il convient de noter, toutefois, qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations ont été réalisées à 100%.
- (d) **Risque lié à l'investissement en capital** : Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société. En conséquence, la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.
- (e) **Dilution** : Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués.

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

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

#### (a) Conditions de l'offre :

**L'objectif d'une opération de levée de fonds réalisée en deux phases successives** (augmentation de capital puis émission/cession/exercice de BSA) est double : a) du point de vue des souscripteurs, elle permet à toute personne intéressée par les missions de la Foncière de devenir actionnaire de la société sur une période quasiment continue du mois de septembre 2021 au mois de mai de 2022 ; b) du point de vue de la Foncière, elle permet de collecter les fonds nécessaires à la réalisation de ses projets selon un rythme approprié à ses engagements et à ses besoins de trésorerie.

**Augmentation de capital avec maintien du DPS au numéraire** : le prix de souscription des 95 488 actions nouvelles à créer est de 149 € par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92€ de valeur nominale et 57 € de prime d'émission. La souscription ne donne lieu à aucun frais pour le souscripteur. **Emission, cession et exercice des BSA** : l'émission réservée porterait sur 67 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA. L'acquisition des BSA, comme leur exercice, ne donneront lieu à aucun frais pour le souscripteur. Le prix d'émission des actions nouvelles est identique au prix d'exercice des BSA : il correspond à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés. **Pour le placement des titres FHH proposés dans le cadre des deux opérations**, la Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle fait néanmoins appel à la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les deux opérations ne font pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

#### (b) Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
29/07/2021	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus
06/09/2021	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
06/09/2021	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
10/09/2021	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
13/09/2021	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires à titre réductible selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription (phase 2)	
Avant le		Souscription des 67 000 BSA par la Fédération en une fois

15/10/2021		
A compter du 17/12/2021	Clôture de la période de souscription de la phase 2 (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires) – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d’extension et attribution des 15% d’actions complémentaires aux tiers (actionnaires et/ou non-actionnaires) dont la demande n’a pu être satisfaite à l’issue de la phase 2 de souscription.	
Avant le 31/12/2021	Procès-verbal de la gérance validant l’augmentation de capital. Certificat de la banque. Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d’une attestation d’actionnaire	
10/01/2022		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
27/05/2022		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions

### (c) Incidence de l’émission sur la participation d’un actionnaire détenant 1% du capital

La participation d’un actionnaire ayant 1% du capital au 15/06/2021 et n’acquérant pas d’action nouvelle varie comme suit:

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Au 15.06.2021
Avant émission des actions nouvelles provenant de l’augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	1,00%
<b>Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100 %</b>	
Après émission de 95.488 actions provenant de l’augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	0,95%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2022 soit 100 % des BSA susceptibles d’être exercés	0,93%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2022 soit 50 % des BSA susceptibles d’être exercés	0,94%
<b>Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75 %</b>	
Après émission de 71.616 actions en cas de réduction à hauteur de 75 % de l’augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	0,97%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2022 soit 100 % des BSA susceptibles d’être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2022 soit 50 % des BSA susceptibles d’être exercés	0,95%
<b>Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115 % (sur-souscription)</b>	
Après émission de 109.811 actions en cas de sur-souscription à hauteur de 115 % de l’augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	0,95%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2022 soit 100 % des BSA susceptibles d’être exercés	0,92%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2022 soit 50 % des BSA susceptibles d’être exercés	0,93%

(\*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d’un résultat net comptable nul en 2021 et avec prise en compte de l’augmentation de capital résultant des BSA 2020 constatée le 9 juin 2021 et des modifications du capital social décidées par l’assemblée générale du 8 juin 2021 (correction d’une erreur matérielle et annulation des actions auto-détenues)

### Sous-section 4.2 : Pourquoi ce Prospectus est-il établi ?

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

**Montant net du produit :** Pour l’augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire, dans l’hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l’augmentation de capital, seraient souscrites, le produit brut relatif à l’émission des actions nouvelles serait de 14 227 712 €, dont une prime d’émission de 5 442 816 €. Si la faculté d’extension de 15% est mise en place, le produit d’émission peut être porté à 16 361 839 €. Pour l’émission, cession et exercice des BSA, si tous les BSA émis sont exercés, le produit brut relatif à l’émission des actions nouvelles serait de 9 983 000 € sur la base d’un prix d’exercice de 149 €. Les dépenses liées à l’émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques pour un montant d’environ 80 000 € TTC. **Convention de prise ferme :** Il n’existe pas de convention de prise ferme. **Conflits d’intérêts :** La connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l’offre n’est en situation de conflit d’intérêt.

**Sous-section 4.3 : Qui est l’offreur et/ou la personne qui sollicite l’admission à la négociation ? (si différent de l’émetteur) :** Les BSA seront cédés par la Fédération Habitat et Humanisme. Les titres proposés à l’offre ne sont pas destinés à faire l’objet d’une cotation.

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

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

### **1.1 Responsable du prospectus**

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

### **1.2 Attestation du responsable du prospectus**

J'atteste que les informations contenues dans le présent prospectus sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

A Caluire, le 26 août 2021

Philippe FORGUES

### **1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert**

Mission d'expertise pour estimer le patrimoine immobilier

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

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

Le rapport a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Pascal MOREAU en date du 15 mars 2021 (cf. annexe D).

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

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

L'opinion fiscale a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Jérôme GRANOTIER et Laetitia BENOIT en date du 26 août 2021 (cf. annexe E).

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

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

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

Philippe FORGUES

## 1.5 Attestation AMF

Le présent Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui y a apposé le numéro d'approbation n°21-368 en date du 26 août 2021 en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

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

Cette approbation ne doit pas être considérée comme un avis favorable sur la qualité des valeurs mobilières faisant l'objet de ce prospectus.

Le prospectus a été établi pour faire partie d'un prospectus de croissance de l'Union conformément à l'article 15 du règlement (UE) 2017/1129.

## 2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

### 2.1 Informations concernant l'émetteur

#### a) Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

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

La Foncière d'Habitat et Humanisme est inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon (France) sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon et est identifiée sous le code LEI (Legal Entity Identifier) 9695000T1TDCLZR4F713.

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

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

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

#### d) Siège social et forme juridique de l'émetteur

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

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

### 2.1.1 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

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

## **2.1.2 Financement prévu des activités de l'émetteur**

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

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

## **2.2 Aperçu des activités**

### **2.2.1 Stratégie et objectifs**

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

L'objectif annuel quantifié de développement s'élève à 400 à 450 logements Foncière livrés pour 500 à 550 logements passés en comité d'engagement<sup>5</sup> ce qui correspond à objectif ambitieux de croissance du parc d'environ 10% par an.

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

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

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

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

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

---

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

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

- Avec ses 51 pensions de famille ouvertes, Habitat et Humanisme est reconnu comme un opérateur majeur. Ce mouvement se poursuivra avec vingtaine de projets en cours (soit environ 350 logements/places), Les objectifs de production de pensions de famille sont réaffirmés par l'Etat avec une volonté de maintien à un rythme d'ouverture de 2 000 places par an à compter de 2023.
- L'habitat intergénérationnel et inclusif, qui peut prendre des formes variées, compte aujourd'hui 42 maisons ouvertes et une quinzaine en projet. Les décrets sur l'habitat inclusif, parus en 2019, les appels à projets lancés par les ARS, et la nouvelle Aide à la Vie Partagée qui sera mise en œuvre par les Départements permettent au Mouvement d'en faire un axe de développement fort. 11 résidences sont lauréates du forfait habitat inclusif et bénéficient de financements pour assurer l'animation.

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

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

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

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

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

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". La loi de finances pour 2020 a instauré un nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-SIEG"). La Société peut prétendre à ce nouveau dispositif depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leur ressources ("Convention SIEG"). Cette Convention SIEG, conclue en date du 6 octobre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020, décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG (cf. paragraphe 3.3 pour plus d'informations).

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

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

## **2.2.2 Principales activités**

### **2.2.2.1 Natures des opérations**

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

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions, soit PLAI<sup>6</sup>, soit ANAH-PST<sup>7</sup>, voire à la marge de conventions PLUS<sup>8</sup> ou PLS<sup>9</sup>),
- la gestion du patrimoine.

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

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

### **Réalisation de logements sociaux et très sociaux**

La Société réalise des logements :

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

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

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

---

<sup>6</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

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

<sup>8</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>9</sup> PLS : Prêt Locatif Social

- l'étude, le déclenchement et le suivi des financements concernés par les projets (subventions et emprunts) ;
- la réception et la clôture des projets terminés.

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

Le montant des honoraires interne de montage est déterminé pour chaque projet selon une procédure dérivée des règles en vigueur dans les offices HLM. Pour toutes opérations engagées à compter de janvier 2020, ils sont évalués de la manière suivante :

Type d'opération	Opérations engagées antérieurement au 1/1/2020	Opérations engagées à compter 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"> <li>• de 1 à 4 logements : 4 500€/ logement</li> <li>• de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4</li> <li>• de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10</li> <li>• plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20</li> </ul>	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.

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

Ces opérations de construction et de réhabilitation sont financées :

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

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

En 2020, La Foncière a mis en service 322 logements répartis en 55 opérations.

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

## Gestion du patrimoine immobilier

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

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

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

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

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

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 4.858 logements contre 4.434 au 31 décembre 2019 (+9.6%). Pour l'exercice de sa mission, la Société dispose, fin 2020 de 4 858 logements sociaux, dont 3 593 logements diffus et 1 265 logements dans des foyers ou résidences sociales.

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

	31/12/2020			31/12/2019		
	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total
Logements mis en service	3 593	1265	4 858	3 172	1 262	4 434
Nombre de logements vacants (de plus de 3 mois)	49	0	49	48		48
Loyers perçus (k€)	12 769	2 719	15 488	10 973	2 720	13 693

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'IRL pour 2020).

Les loyers perçus au titre des logements dans les résidences sociales restent stables à 17.5% du total des loyers perçus par la Foncière.

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

- L'augmentation de capital réalisée sur le deuxième semestre 2019 d'un montant de 10,6 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager sur le premier semestre 2020 un montant d'utilisation de fonds propres de 4,3 M€.
- La levée de fonds issue des BSA 2020 réalisée sur le premier semestre 2020 d'un montant de 9,9 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager, sur le second semestre 2020, un montant d'utilisation de fonds propres de 8,8 M€.
- Au total, ces 2 levées de fonds d'un montant total de 20,5 M€ ont permis au Comité d'Engagement d'engager un montant d'utilisation de fonds propres de 13,2 M€ (64,4%).

Le plan de production 2021 & 2022 prévoit l'affectation de 20 M€ de fonds propres sur des nouvelles opérations représentant entre 400 et 450 logements.

Par ailleurs, la Société a décidé d'affecter 5 M€ sur 2021 pour financer des rachats de logements PLAI auprès de la Foncière EHD, une opération d'achat de bâtiments dédiés aux personnes réfugiées et demandeurs d'asile dans les centres d'accueil du Mouvement, et des travaux de réhabilitation énergétique dans ces logements.

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

Sans objet.

#### **2.2.3 Principaux marchés**

La Société n'intervient que sur le marché de la construction à caractère social (logements financés par des prêts type PLS<sup>10</sup> ou PLUS<sup>11</sup>) ou très social (logements pour lesquels la Foncière sollicite des prêts qualifiés de "très sociaux" (type PLAI<sup>12</sup> ou ANAH-PST<sup>13</sup>), ayant comme particularité l'attribution des logements à des locataires dont les faibles ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par la loi). Qu'il s'agisse de logements individuels ou de structures collectives, la demande est très supérieure à l'offre et cette situation, qui dure depuis plusieurs années, devrait se poursuivre.

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

---

<sup>10</sup> PLS : Prêt Locatif Social

<sup>11</sup> PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

<sup>12</sup> PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

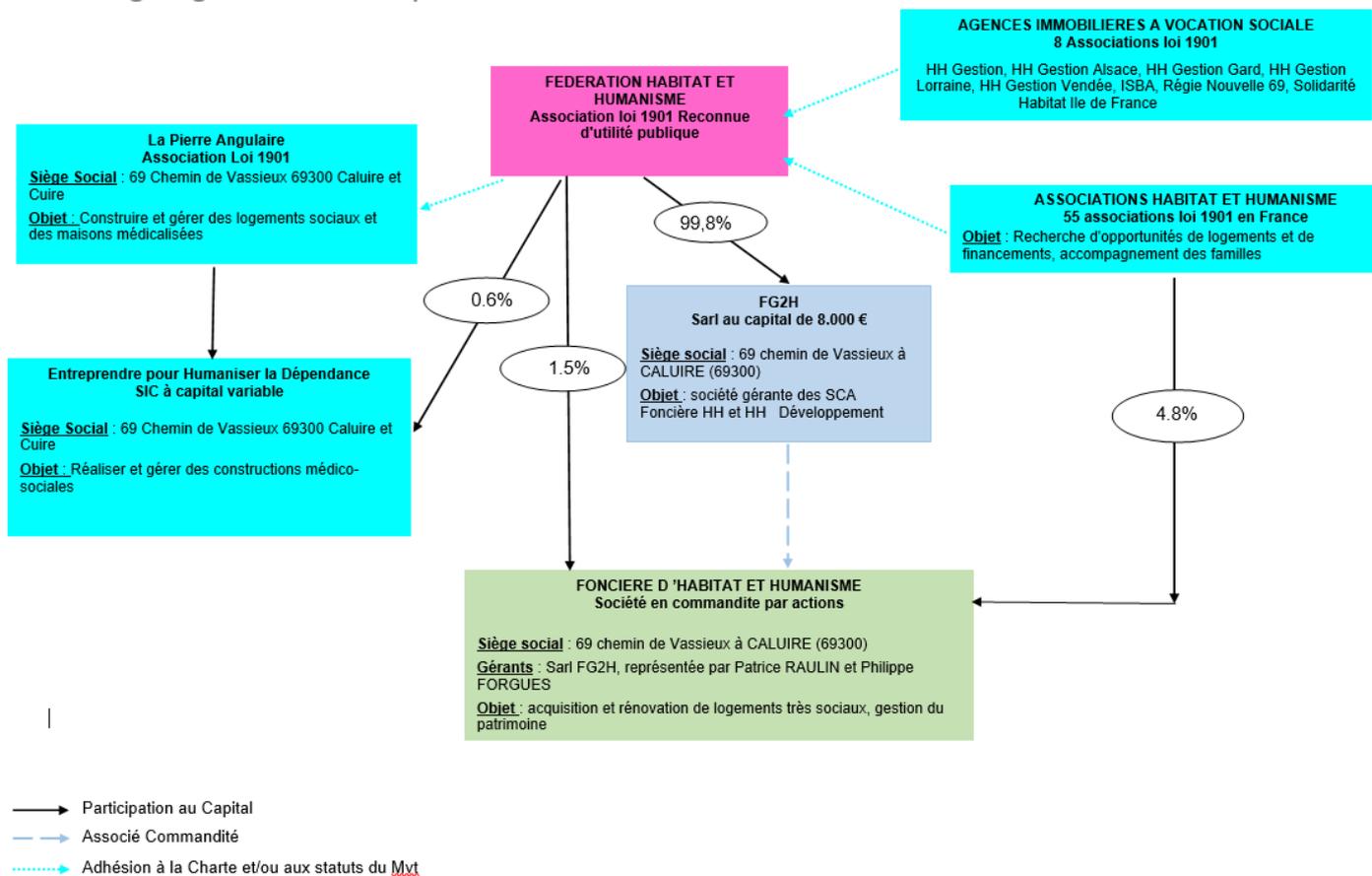
<sup>13</sup> ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

## 2.3 Structure organisationnelle

### 2.3.1 Organigramme

L'organigramme du Mouvement Habitat et Humanisme au 15 juin 2021 est le suivant :

#### Organigramme Juridique du Mouvement Habitat et Humanisme



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

- La Foncière d'Habitat et Humanisme** est une société en commandite par action agréée Entreprise solidaire et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). L'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme et représentée par ses gérants, Patrice RAULIN, Philippe FORGUES et Éric LAMOULEN. Un conseil de surveillance représente les commanditaires ; son Président est Pierre JAMET. La Foncière collabore étroitement avec les Associations du Mouvement. Chaque projet est soumis à l'approbation du Comité d'Engagement, instance indépendante composée de bénévoles qualifiés. La Foncière se charge de la collecte des moyens financiers auprès des investisseurs institutionnels et des partenaires qui soutiennent le Mouvement depuis son origine (associations et institutions religieuses). La Société, en vertu de son statut d'entreprise ESUS et de son statut SIEG et sous réserve de la signature de la convention SIEG, peut faire bénéficier ses actionnaires personnes physiques d'un avantage fiscal. Ce positionnement lui assure, de manière durable, la possibilité de lever les fonds nécessaires à son développement.

- **La Fédération Habitat et Humanisme**, créée en 1985 par Bernard DEVERT, est une association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances/RH, Vie Associative et Systèmes d'information. L'assemblée générale de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 79 membres, dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées.
- **Les Associations Habitat et Humanisme** sont des associations de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération Habitat et Humanisme et contrôlent la Fédération. Les associations sont agréées par la Fédération doivent respecter les statuts-type définis et sont soumises au contrôle des auditeurs. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des associations.
- Les **AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale**, sont également des associations de plein droit. AIVS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIVS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Foncière confie la gestion locative de ses logements aux AIVS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. Le choix du gestionnaire est réalisé entre l'association locale et la Foncière sur la base de la notoriété locale du gestionnaire potentiel et du partage des valeurs et objectifs du Mouvement HH.
- La **Pierre Angulaire** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau de 38 EHPAD<sup>14</sup> et 4 SSIAD<sup>15</sup>. Elle bénéficie du statut de Bienfaisance et de l'agrément Entreprise Solidaire, qui garantissent la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- La Foncière **EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire. La Fédération Habitat et Humanisme et la Pierre Angulaire sont représentées au sein de son conseil d'administration.
- **FG2H** est une SARL dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Elle est l'associée commanditée de la Foncière Habitat Humanisme et en assume la gérance. La gérance de FG2H est assurée par trois gérants.
- En 2016, le Mouvement d'Aide au Logement devenu **Accession Solidaire**, qui favorise l'accession sociale, a rejoint la Fédération H&H.
- Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France**, dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant.

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

#### Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 100%

Cette SCI a été propriétaire de 55 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 896k€ et le résultat net dégagé est de +2 882k€ après distribution d'un dividende de 450k€. La SCI ne détient plus d'actifs et sera liquidée à sa date de radiation (2024).

#### Participations croisées - Autocontrôle

Les filiales et participations de la Foncière ne détiennent aucune action de la société mère, ni d'ailleurs d'aucune autre entité juridique. Il n'existe donc pas d'autocontrôle sous quelque forme que ce soit.

<sup>14</sup> Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

<sup>15</sup> Services de Soins infirmiers A Domicile

## Succursales

La société ne détient pas de succursale.

## 2.4 Investissements

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

Les investissements sont constitués exclusivement par des coûts des acquisitions immobilières et des travaux de construction ou d'aménagement. La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles progresse entre 2019 et 2020 de + 32,2 M€, pour passer de 487,7 M€ à 519,9 M€.

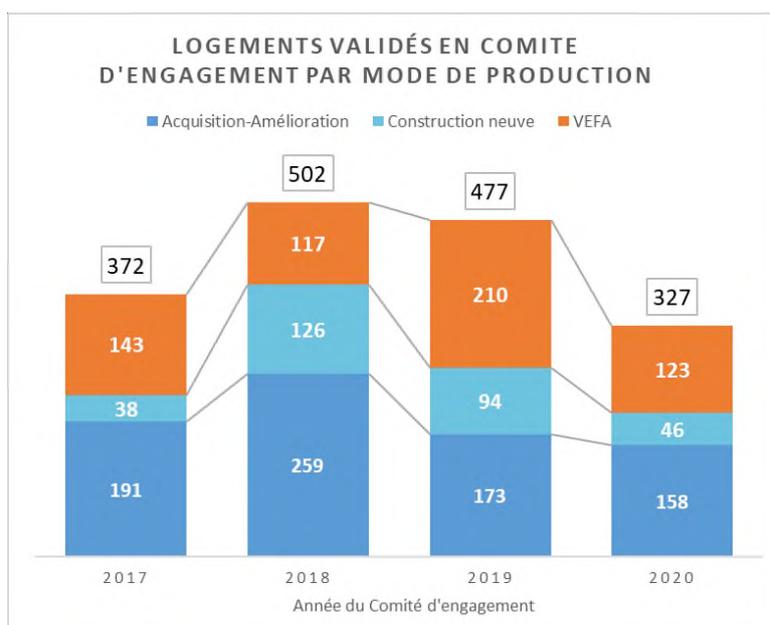
Les projets présentés en CE au 15 juin 2021 ont porté sur 87 logements pour 9,2M€ de prix de revient prévisionnel.

### *2.4.2 Investissements importants en cours*

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 à la Foncière, sont soumis pour avis, pour ceux de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Foncière de réaliser un projet. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 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 41,0M€. 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€).

### 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.

## Taille des opérations engagées en 2020 :

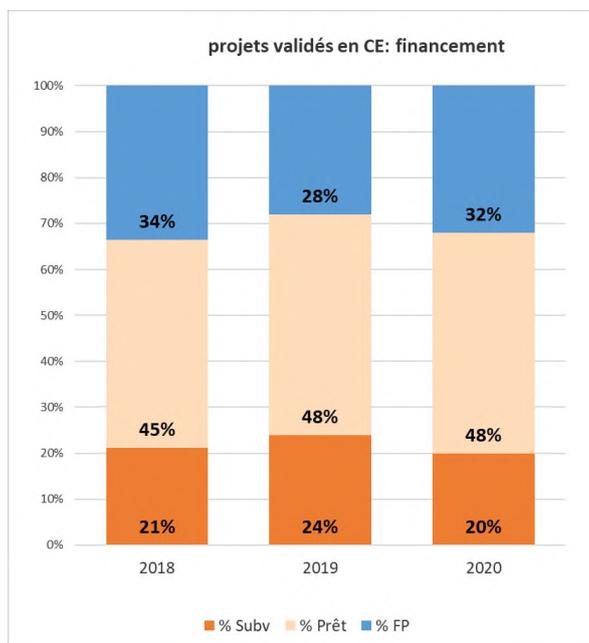
	2020						2019					
	nb projets	%	% cumulé	nb logts	%	% cumulé	nb projets	%	% cumulé	nb logts	%	% cumulé
1-3 logts	36	64%	64%	46	14%	14%	47	61%	61%	67	14%	14%
4-5 logts	6	11%	75%	25	8%	22%	4	5%	66%	18	4%	18%
6-10 logts	6	11%	86%	43	13%	35%	11	14%	81%	92	19%	37%
11-20 logts	3	5%	91%	38	12%	46%	9	12%	92%	132	28%	65%
21 et plus	5	9%	100%	175	54%	100%	6	8%	100%	168	35%	100%
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>100%</b>		<b>327</b>	<b>100%</b>		<b>77</b>	<b>100%</b>		<b>477</b>	<b>100%</b>	

*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 (concernent principalement des habitats intergénérationnels et des pensions de famille) validés en 2020 représentent 66% des logements.

*Nombre de logements* : la majorité des logements est composée de projets de plus de 21 logements (54% en 2020 contre 35% en 2019 et 56% en 2018).

*Zonage* : 74% des logements validés par le CE sont en zone tendue en 2020 contre 83% en 2019 et 71% chez les bailleurs sociaux.

## Financement des opérations validées 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.

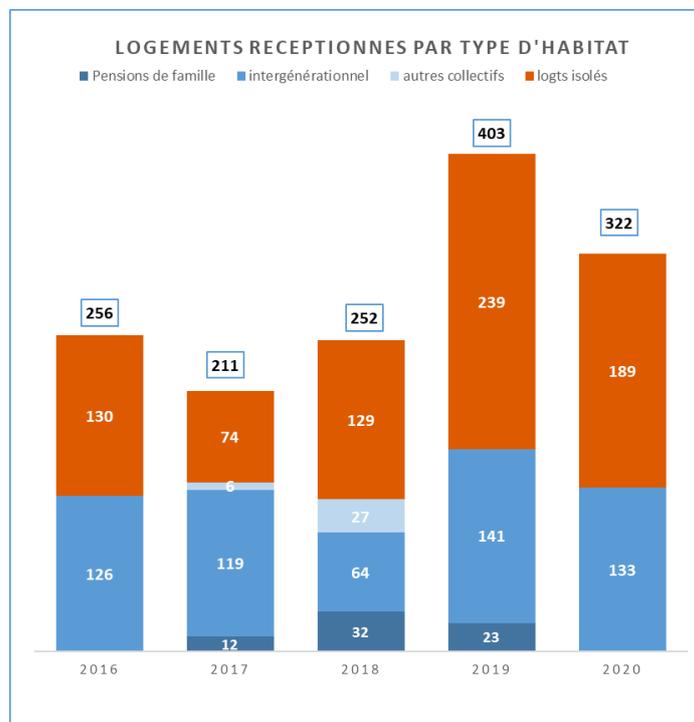
## Opérations en cours au 31/12 2020

A 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 : 503 logements en acquisition-amélioration, 321 en construction neuve et 418 en VEFA.

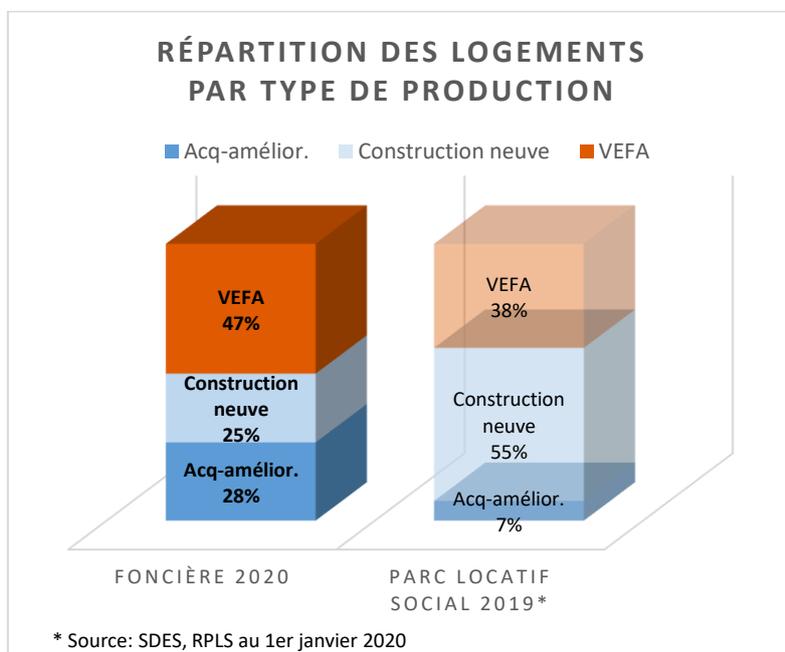
## Mises en service et réceptions en 2020

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

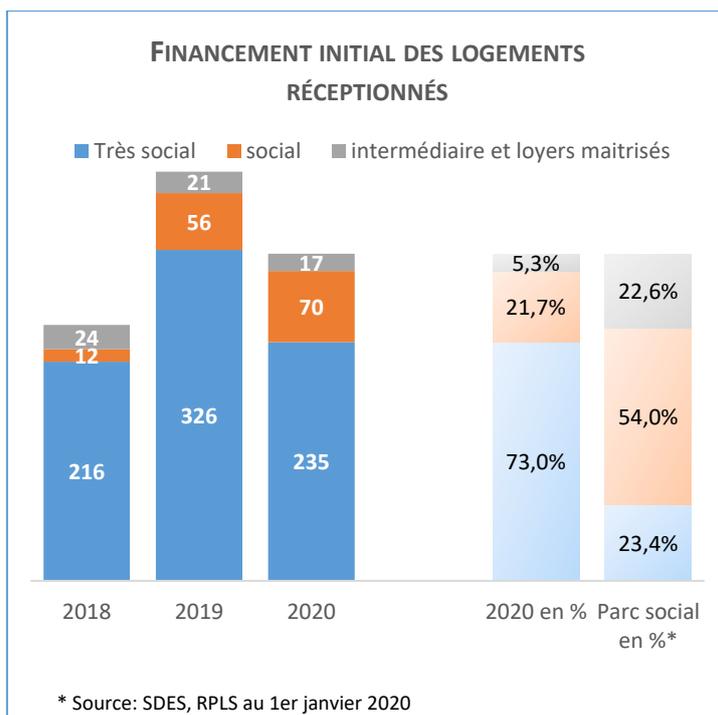
### Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



### Evolution des logements réceptionnés par type de production



## Type de financement des logements réceptionnés

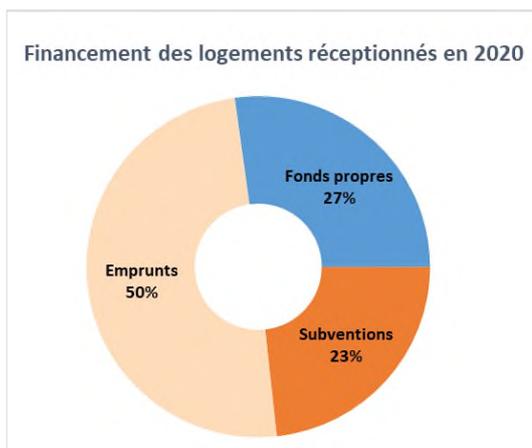


73% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 80% en 2019, soit trois fois plus que dans le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux (73% des demandeurs de logements 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 145k€ par logement, contre 135k€ en 2019 sous l'effet d'une variation du mix des mises en services. Pour information, les bailleurs sociaux sont à 149k€.

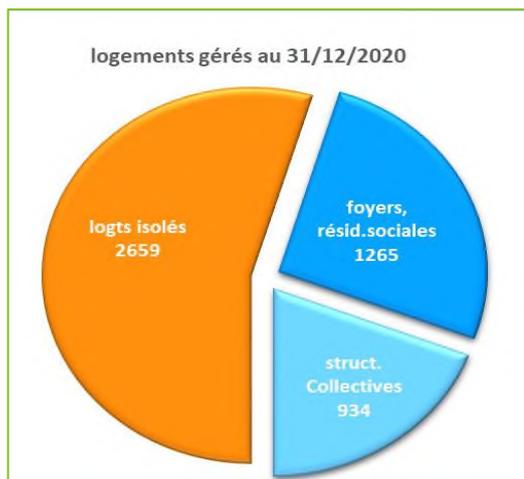
## Modalités de financement des logements réceptionnés



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 (16k€ en moyenne pour les logements PLAI produits par les bailleurs sociaux)

## Etat du parc au 31/12/2020

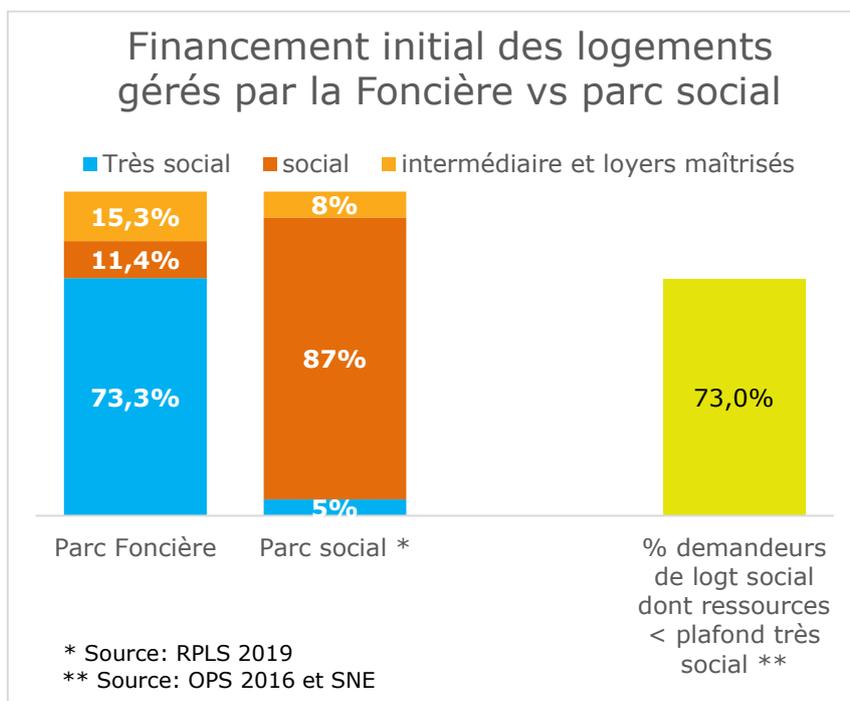


Pour l'exercice de sa mission, la société dispose de 4.858 logements sociaux, dont 3.593 logements diffus et 1.265 logements dans des foyers ou résidences sociales.

## Structure du parc de logements situés en zone tendue

76,9 % des logements sont en zone tendue.

## Financement initial des logements



73% des logements de la Foncière sont sous plafond de ressource PLAI (très social), contre 5% pour le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

## **2.5 Examen de la situation financière et du résultat**

Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2020 est joint au présent document en annexe B, ainsi que le rapport du gouvernement d'entreprise à l'assemblée du 8 juin 2021 ayant approuvé les comptes 2020 en annexe C.

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

### Evolution des résultats

en k€	31/12/2020	31/12/2019	ECART 19/20
Loyers et charges	18 661	16 607	2 054
Honoraires de montage	1 077	1 200	-123
Autres produits de gestion courante	387	261	127
Reprises et transferts	1 136	888	248
Reprises de subventions d'investissements	4 557	4 415	142
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>25 819</b>	<b>23 371</b>	<b>2 448</b>
Autres achats et charges externes	-9 962	-9 083	-879
Impôts et taxes	-1 743	-1 820	76
Charges de personnel	-1 746	-1 726	-19
Dotations aux amortissements	-10 560	-9 461	-1 099
Dotations aux provisions	-396	-272	-124
Autres charges de gestion	-783	-197	-586
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-25 190</b>	<b>-22 559</b>	<b>-2 631</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>629</b>	<b>812</b>	<b>-183</b>
Produits financiers	1 779	668	1 110
Charges financières	-2 025	-1 059	-966
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-247</b>	<b>-391</b>	<b>144</b>
Produits exceptionnels	289	614	-325
Charges exceptionnelles	-694	-981	287
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-405</b>	<b>-367</b>	<b>-38</b>
Impôt sur les sociétés	-24	-31	7
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-47</b>	<b>23</b>	<b>-70</b>

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

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancées (+2 054k€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (4 858 logements contre 4 434 fin 2019) et d'une augmentation des loyers corrélées à l'IRL (1,53%),
- De l'augmentation des reprises et transferts de charges de +248k€ 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 (+142k€) 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 (-123k€). 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).

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

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

- De la hausse des charges liées à l'activité locative, en lien avec la progression des loyers : charges locatives et de copropriété (+431k€) ; honoraires de frais de gestion des AIVS (+256k€) et frais notariaux (+36k€).

- De la neutralisation du produit des Certificats d'Economie d'Energie (CEE) de 176k€ (cf. ci-dessus).

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

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

Personnel	2020	2019
Effectif moyen	28	28
Effectif moyen retraité	38	37
Charges de personnel (k€)	1 746	1 726
Charges de personnel retraitée (k€)	2 356	2 280

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services de Caluire, il a été mis en place une convention au sein des entités permettant la refacturation des charges de personnel selon des règles définies, soit en fonction du temps passé, soit au prorata des effectifs. Aux côtés de ses collaborateurs salariés, la Foncière bénéficie d'une équipe de bénévoles qui assurent le fonctionnement des structures d'administration et de contrôle : conseil de surveillance, gérance et Comité d'Engagements.

**Les dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations** sont en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service ces dernières années.

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) et des coûts immobilisés passés en charges suite aux abandons de projet (328k€ en 2020).
Activité patrimoine	+3 164	+294	La hausse s'explique par la progression des loyers imputables aux mises en service du 2 <sup>ème</sup> 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	
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>-183</b>	

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 : couts indirects aux deux activités :

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

**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€.

Après prise en compte de l’IS, le **résultat net** ressort à **-47 K€**.

### **EBE et Capacité d’autofinancement**

<b>EN k€</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
EBE	6 657	5 352	5 449
CAPACITE 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 630k€, progresse sous l’effet de l’augmentation des dotations aux amortissements nettes des quote-part de subventions d’investissements.

### **Affectation du résultat**

Nous vous proposons d’affecter le résultat tel qu’il ressort des comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l’exercice clos le 31 décembre 2020, soit une perte de -46 708€, en totalité au compte « Réserve ordinaire ».

### **Dividendes**

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

### **Dépenses non déductibles fiscalement**

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

## Evolution de la situation financière

	31.12.2020	31.12.2019	écart
Immobilisations Incorporelles	3 066	3 095	-29
Immobilisations Corporelles	424 954	402 416	22 538
Immobilisations Financières	2 097	3 114	-1 017
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>430 117</b>	<b>408 625</b>	<b>21 492</b>
Subventions à recevoir	31 741	26 800	4 941
Autres Créances	5 776	7 582	-1 806
Disponibilités	56 890	21 578	35 312
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>94 407</b>	<b>55 959</b>	<b>38 448</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>524 524</b>	<b>464 584</b>	<b>59 940</b>
	31.12.2020	31.12.2019	écart
Capitaux Propres et Réserves	274 058	248 233	25 825
Subventions d'investissements	121 296	111 131	10 165
Résultat de l'exercice	-47	23	-70
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>395 307</b>	<b>359 387</b>	<b>35 920</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>787</b>	<b>587</b>	<b>200</b>
Emprunts et dettes financières	123 776	99 477	24 299
Fournisseurs	4 020	3 940	80
Dettes fiscales et Sociales et Autres dettes	634	1 193	-559
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>128 430</b>	<b>104 610</b>	<b>23 820</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>524 524</b>	<b>464 584</b>	<b>59 940</b>

### Evolution de l'actif immobilisé net de 21.5 M€

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 +22,6M€. 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 +38.4 M€

Les disponibilités progressent de +35,3M€ pour atteindre 57M€. 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 disponibilités à cette date.

### Fonds propres

La situation financière de la Foncière d'Habitat et Humanisme est caractérisée par un niveau élevé de capitaux propres, surtout si on la compare aux entreprises exerçant dans le même secteur d'activité. Les ressources propres constituent, en effet, 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 +24,3M€ 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, CGLLS 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%.

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

## Structure du passif et de la trésorerie

(en M€)	2020	2019
Total du bilan	524,5	464,6
Subventions d'investissement	121,3	111,1
Total des capitaux propres (en % du bilan)	395,3 75%	359,4 77%
Emprunts et dettes financières (en % bilan)	123,8 24%	99,5 21%
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	89,0	50,2
Trésorerie	56,9	21,6
Endettement net (emprunt et dette - trésorerie)	66,9	77,9

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

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

#### *2.5.2.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur*

Au 31 décembre 2020, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 395 307 027 €, compte tenu des subventions d'équipement pour un montant de 121 296 155 €.

L'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 a décidé les opérations suivantes :

- **Correction de l'erreur matérielle sur le nombre d'actions annulées dans le cadre de la réduction du capital social consécutive à la fusion absorption de la société HH DEVELOPPEMENT réalisée le 3 juin 2019** : l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 a pris acte de l'erreur matérielle qui a été constatée sur le nombre d'actions annulées dans le cadre de la réduction du capital social consécutive à la fusion absorption de la société HH DEVELOPPEMENT réalisée le 3 juin 2019 et correspondant à la participation à cette date de la société HH DEVELOPPEMENT au capital de la Société. L'assemblée générale a constaté en conséquence que 531 actions de la Société avaient été annulées à tort le 3 juin 2019 alors qu'elles auraient dû être attribuées à la Fédération Habitat et Humanisme. En conséquence, l'assemblée générale a décidé de corriger cette erreur matérielle en procédant à une augmentation du capital social d'une somme de 48 852 euros prélevée sur le compte « prime de fusion » par l'émission de 531 actions attribuées en intégralité à la Fédération Habitat et Humanisme.
- **Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues** : l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 66 976 euros par annulation de 728 actions auto-détenues. La différence entre la valeur comptable de ces actions dans les comptes de la

Société (soit 103.376 euros) et le montant de la réduction de capital nécessaire à leur annulation, différence égale à 36.400 euros, a été imputée sur le compte « prime de fusion ».

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 10 juin 2021 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 17 juin 2020 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 17 juin 2020, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.752.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 148 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 56 €).

En outre, une autre opération d'**Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives**, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 est en cours de réalisation (levée des conditions suspensives étant en cours). Il s'agit d'une augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 772 000 €, représentant une augmentation de capital de 479 872 €, par création de 5 216 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 56 € (soit une prime d'émission globale de 292 096 €), avec une soulte de 32 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières).

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 184 483 552 euros divisé en 2 005 256 actions d'une valeur nominale de 92 €.

#### 2.5.2.2 *Commentaire sur les flux de trésorerie*

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

En k€	2020	2019
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	5 773	5 299
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement (net de subvention)	-18 474	-48 556
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	48 052	38 926
Variation de trésorerie	35 351	-4 332

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

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

### **Exploitation**

En 2020, la variation des flux de trésorerie liés à l'exploitation est positive et progresse de +8.95%, sous l'effet de la hausse de son activité, compte tenu du modèle économique de la Foncière expliquée auparavant.

## Investissements

En 2020, le flux d'investissement s'explique par la baisse des décaissements sur les opérations immobilières (-28,5 M€ contre -53.6 M€ en 2019).

## Financement

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

### 2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société

#### Conditions des emprunts

Désignation du créancier	Montant au 31/05/2021	Montant au 31/12/2020	Montant au 31/12/2019	Garanties	Montants	%	Taux d'intérêts moyens	Intérêts 2020 avec ICNE	Taux fixe ou variable	Montants	%
Emprunts bancaires	11 490 632	9 917 999	7 015 496	Garantis :	169 277	1,71%	1,18%	116 689,00 €	Fixe taux du marché	9 885 078	8,12%
				Hypothèque :	447 673	4,51%			Variable EURIBOR	0	0,00%
				Non garanti :	9 301 048	93,78%			Variable Livret A	32 921	0,03%
Emprunts CDC	105 481 129	94 021 639	72 400 471	Garantis :	91 367 854	97,18%	0,62%	582 527,00 €	Variable Livret A	93 919 897	77,19%
				Hypothèque :	1 080 648	1,15%			Fixe	101 742	0,08%
				Non garanti :	1 573 137	1,67%					0,00%
Emprunts Crédit Foncier	1 611 239	1 659 452	1 798 059	Garantis :	531 155	32,01%	2,74%	45 434,00 €	Fixe	709 656	0,58%
				Hypothèque :	709 656	42,76%			Variable EURIBOR	7 288	0,01%
				Non garantis :	418 641	25,23%			Variable Livret A	942 508	0,77%
Emprunts 1% logement	11 023 865	11 299 700	11 869 674	Garantis :	676 470	5,99%	1,11%	124 884,00 €	Fixe	11 299 700	9,29%
				Hypothèque :	827 297	7,32%					0,00%
				Non garantis :	9 795 933	86,69%					0,00%
PSP	3 999 407	4 330 432	4 892 715	Non garantis	4 330 432	100,00%	0,89%	38 429,00 €	Fixe	4 330 432	3,56%
Autres emprunts (2)	428 749	442 475	440 702	Non garantis	442 475	100,00%	1,07%	4 743,00 €	Fixe	442 475	0,36%
<b>TOTAL</b>	<b>134 035 021</b>	<b>121 671 696</b>	<b>98 417 116</b>		<b>121 671 696</b>	<b>100,00%</b>				<b>121 671 696</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total:</b>				<b>Garantie</b>	<b>92 744 756</b>	<b>76,23%</b>			<b>Fixe</b>	<b>26 769 083</b>	<b>22,00%</b>
				<b>Hypothèque</b>	<b>3 065 274</b>	<b>2,52%</b>			<b>Variable EURIBOR</b>	<b>7 288</b>	<b>0,01%</b>
				<b>Sans garantie</b>	<b>25 861 666</b>	<b>21,26%</b>			<b>Variable Livret A</b>	<b>94 895 326</b>	<b>77,99%</b>
					<b>121 671 696</b>	<b>100,00%</b>				<b>121 671 696</b>	<b>100,00%</b>

Les taux d'intérêt moyen sont ceux au 31 décembre 2020.

#### Structure de financement

En K€	2020	2019	2018
<b>Total des capitaux propres</b>	<b>395 307</b>	<b>359 386</b>	<b>330 670</b>
dont subventions d'investissement	121 296	111 132	108 343
(% du bilan)	75,4%	77%	78%
<b>Emprunts et dettes financières (a)</b>	<b>123 776</b>	<b>99 477</b>	<b>85 636</b>
court terme (hors cautions locataires) < 1 an	6 106	4 310	5 619
long terme	117 670	95 167	80 017
<b>Autres dettes (fournisseurs, fiscales et sociales)</b>	<b>4 654</b>	<b>5 034</b>	<b>8 129</b>
<b>Trésorerie et Equivalents (b)</b>	<b>56 890</b>	<b>21 578</b>	<b>25 957</b>
<b>Endettement financier (a)-(b)</b>	<b>66 886</b>	<b>77 899</b>	<b>59 679</b>
<b>Total bilan</b>	<b>524 524</b>	<b>464 584</b>	<b>425 616</b>
dettes financières / fonds propres	31,3%	27,7%	25,9%
dettes financières / total bilan	23,6%	21,4%	20,1%

A noter que l'écart entre le montant de la dette financière figurant dans le tableau "Conditions des emprunts" et celui du tableau "Structure de financement au 31/12/2020" provient des éléments suivants : des intérêts courus et non échus (ICNE), des comptes courants avec les organisations du Mouvement et des dépôts de garantie.

La part des capitaux propres est stable autour de 75.4% du total du bilan.

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

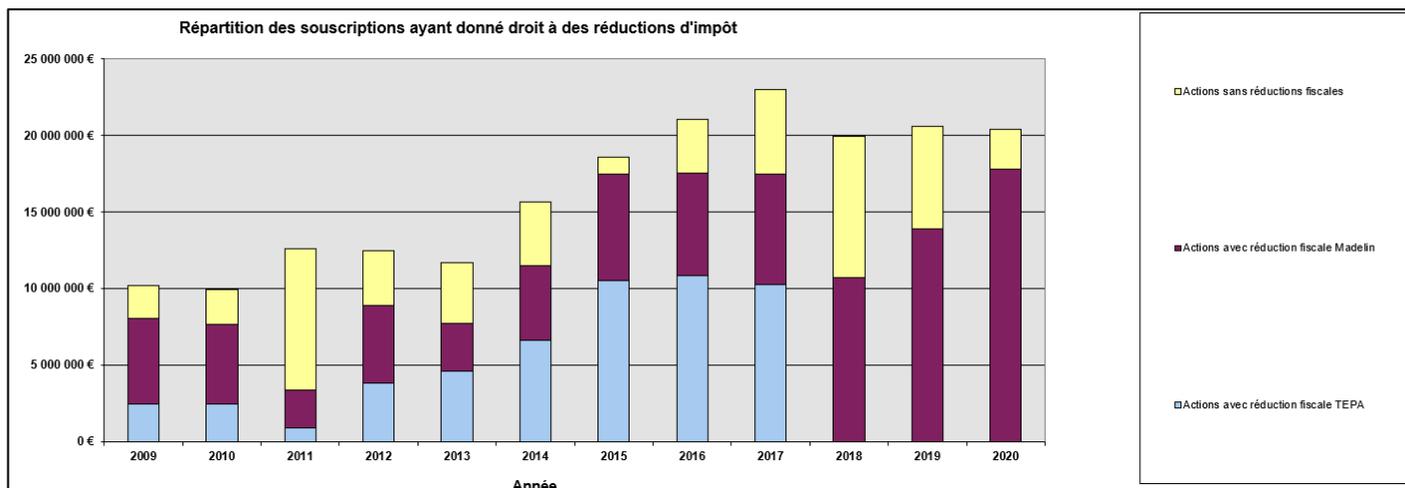
	Situation au 31/12/2018	Mouvements 2019	Situation au 31/12/2019	Mouvements 2020	Situation au 31/12/2020
<b><u>Capitaux Propres</u></b>	<b>330 671</b>	<b>28 715</b>	<b>359 386</b>	<b>35 921</b>	<b>395 307</b>
<b>Capital (y/c px émission) (1)</b>	<b>219 325</b>	<b>25 905</b>	<b>245 230</b>	<b>25 803</b>	<b>271 033</b>
Réserve	2 699	303	3 002	23	3 025
Résultats	304	-281	23	-70	-47
<b>Subventions</b>	<b>143 258</b>	<b>7 750</b>	<b>151 008</b>	<b>14 721</b>	<b>165 729</b>
Reprise Subventions	-34 915	-4 961	-39 876	-4 557	-44 433
(1) dont Apports d'actifs Fédé					
<b><u>Dettes financières</u></b>	<b>85 636</b>	<b>13 841</b>	<b>99 477</b>	<b>24 299</b>	<b>123 776</b>
Obligataire	3 500	-3 500	0	0	0
Patrimoine	80 306	18 111	98 417	23 245	121 662
Intérêts courus non échus	320	18	338	18	356
Cautions	660	30	690	45	735
CC Fédé/Assoc/V&P	850	-818	32	991	1 023
<b><u>Emprunts à moins d'1 an</u></b>	<b>3 478</b>	<b>832</b>	<b>4 310</b>	<b>1 796</b>	<b>6 106</b>
<b><u>Dettes fin. à plus d'1 an</u></b>	<b>82 158</b>	<b>13 009</b>	<b>95 167</b>	<b>22 503</b>	<b>117 670</b>

La Fédération, au travers des apports d'actifs faits à la Foncière, a participé au renforcement des fonds propres à hauteur de 3,2 M€ en 2020.

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

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

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



La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué à peu près exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. Environ 76% de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs, près de 78% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie -basée en général sur le niveau du Livret A- ne fait pas courir de risques à la Société.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 99 477 K€ en 2019 à 123 776 K€ en 2020, soit une augmentation de 24 299 K€ liée à l'augmentation de l'activité et de la récupération plus rapide de prêts auprès de la Caisse des Dépôts. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan progresse légèrement en 2020, passant de 21,4% à 23,6% du total bilan.

## 2.6 Informations sur les tendances

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

### Crise sanitaire

L'année 2020 est marquée par les effets de la crise sanitaire du coronavirus. 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.

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

### Augmentation de capital (BSA)

Entre le 11 janvier et le 18 mai 2021, la Société a enregistré l'exercice intégral des 67 000 BSA, émis au titre de l'autorisation donnée. Les souscripteurs sont essentiellement des particuliers (96%).

(b) Changement significatif de performance financière du mouvement

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

## **2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice**

### **2.7.1 Prévisionnel**

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

### **2.7.2 Révision du prévisionnel**

Non applicable

### **2.7.3 Attestation des bases du prévisionnel**

Non applicable

## **3. FACTEURS DE RISQUE**

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

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

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

### **3.1 Classement des principaux facteurs de risque**

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

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

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

Ce classement repose sur :

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

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

### 3.2 Risques inhérents à l'activité

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

##### *Identification et description du risque*

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

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

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

##### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

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

### **Risque lié à la maintenance des biens immobiliers**

#### *Identification et description du risque*

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

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

Pour y remédier :

- la Foncière Habitat Humanisme fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement ;
- elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration pour limiter les risques dans le cadre, notamment, d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires ;
- les équipes "patrimoine" de la Foncière qui sont en charge du suivi du patrimoine immobilier sont en veille sur les évolutions de la réglementation avec les équipes juridiques.

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

#### *Identification et description du risque*

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

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

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

### *Identification et description du risque*

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

### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

## **3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal**

### **Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur**

#### *Identification et description du risque*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2021, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2019 conformément aux principes précités, s'établit à 30,9 M€. Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 9,6M€, reçues sur le premier semestre 2021 dans le cadre du prospectus AMF visa n°20-498, le plafond restant pour le reste de l'année 2021 s'élève à 21,3M€.

Pour 2022, le plafond calculé par la Société s'établit à 25,1 M€, sous réserve d'une correction de plafond en fonction du montant total des souscriptions qui seront reçues en 2021 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal.

Pour les deux années 2021 et 2022, les plafonds calculés sont inférieurs au second plafond de 40 M€, de sorte que ce dernier n'est pas applicable, et il sera uniquement tenu compte des plafonds calculés, à savoir 21,3 M€ pour 2021, et 25,1 M€ pour 2022.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2021 (20,5 M€), le plafond ne sera pas atteint en 2021, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25%, des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2021 et 2022), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2021 et 2022).

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

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18%, avait été porté à 25% pour l'année 2020, conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 13.000 € de réduction d'impôt pour l'année 2021 puis de 10 000 € les années suivantes, par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR pendant 5 ans, dans les mêmes limites annuelles.

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

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2021, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Néanmoins, le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres) pour 12 000 €, la plus-value imposable serait alors de 4 500 € (12 000 € - 7 500 €) et non de 2 000 € (12 000 € - 10 000 €).

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

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

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

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

### Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2021, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2022 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2021.

### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

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

#### *Identification et description du risque*

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

Les principaux risques pour la société sont les suivants :

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

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

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

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

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

### *Identification et description du risque*

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". Le statut de SIEG qui en découle a été accordé sans limitation de durée ; il est donc permanent et ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

De même, la DIRECCTE a octroyé l'agrément "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)" à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 8 août 2017. Inscrit dans la loi sur l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. Cet agrément est destiné aux entreprises de l'ESS aux termes de l'article L3332-17-1 du code du travail qui répondent, entre autres, aux critères suivants :

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;
- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;
- le réinvestissement de la majorité des bénéficiaires dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

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

### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

## **3.4 Risques financiers**

### **Risque de non-paiement des loyers**

#### *Identification et description du risque*

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement, qui peut couvrir jusqu'à 100% du montant du loyer quittancé. En 2020, le cout net des impayés s'élève à 236 K€ (contre 151 K€ en 2019). Il représente 1.3% des loyers et charges quittancées 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 du 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.

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

### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

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

Compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, et surtout de logements d'insertion, le taux de vacance est très faible. Lors d'un changement de locataire, les travaux de remise en état, sauf exception, ne dépassent pas une durée de 3 mois. Par ailleurs, le turn-over des locataires est également très faible et ne concerne qu'une centaine de logements par an. Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élève à 49 logements contre 48 fin 2019, ce qui représente 1,01% des logements réceptionnés et gérés.

### **Risque d'accès au crédit**

#### *Identification et description du risque*

La Foncière finance en grande partie ses investissements (50% sur les logements réceptionnés en 2020) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels.

### *Mesures de gestion du risque par FHH*

Pour limiter son risque de ne pas obtenir de prêts :

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

### **Risque de non-respect des ratios bancaires**

#### *Identification et description du risque*

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

La Société s'engage notamment à :

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

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

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

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

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

#### **Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles**

##### *Identification et description du risque*

Les sujets qui sont visés par ce risque concerne :

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

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

##### Assurances

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Identification et description du risque*

Une pandémie peut venir altérer le fonctionnement de la Foncière, comme cela a été le cas pour le Covid-19, notamment pour ce qui concerne la santé des employés, bénévoles et locataires, le recouvrement des loyers, et les éventuels surcoûts liés à la mise en place des mesures de soutien et de protection.

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

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

- A la fin de la pandémie, analyse des décisions prises.

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

### **Risque lié à la gestion des ressources humaines**

#### *Identification et description du risque*

Dans le cadre de ses activités (Maîtrise d'ouvrage, Entretien du patrimoine/Gestion Locative et Direction financière), la Foncière a recours à des bénévoles (le Mouvement fait appel à 5 000 bénévoles qui représentent 385 équivalents ETP), notamment au travers des Associations regroupées autour de la Fédération Habitat et Humanisme. Nonobstant leur engagement au service du Mouvement, ces bénévoles peuvent ne pas avoir les compétences reconnues de professionnels expérimentés.

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

Ce risque est limité par :

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

## **3.6 Risques juridiques**

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

#### *Identification et description du risque*

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

#### *Mesures de gestion du risque par FHH*

- FG2H est une SARL qui n'a pas de salarié, dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. La gérance de FG2H est de fait contrôlée par la Fédération.
- La société FG2H est elle-même gérée par 3 gérants, personnes physiques, Philippe FORGUES, Patrice RAULIN et Éric LAMOULEN. Toutes les décisions sont donc co-décidées.
- Le Comité d'Engagement, désigné par le conseil de surveillance, émanation des commanditaires, sur proposition de la gérance, émet un avis sur toute opération d'investissement.
- Toutes les décisions importantes sont validées en conseil de surveillance de la Foncière.

### **Risque lié aux pouvoirs de la gérance**

#### *Identification et description du risque*

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

### *Mesures de gestion du risque par FHH*

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

## **4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE**

Les organes de direction de la Foncière, société en commandite par actions, sont composés d'une gérance et d'un conseil de surveillance.

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

Cette SARL est représentée par ses trois co-gérants :

- Monsieur Patrice RAULIN, depuis 2012 ;
- Monsieur Philippe FORGUES, depuis le 12 mai 2016, suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H
- Monsieur Éric LAMOULEN, depuis le 29 septembre 2020, suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.

Par ailleurs, Madame Céline BEAUJOLIN est directrice générale salariée de la Foncière et directrice générale de la Fédération depuis novembre 2016. Son rôle est de mettre en œuvre les politiques définies par le Conseil de Surveillance. Madame Beaujolin n'est pas titulaire d'un mandat social au sein de la Foncière.

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

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

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

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

<i>Noms et dénomination</i>	<i>Adresse professionnelle</i>
<b>Gérants :</b>	
RAULIN Patrice Co-gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
FORGUES Philippe Co-gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
LAMOULEN Éric Co-Gérant de la SARL FG2H, elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme	Retraité Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
<b>Conseil de surveillance :</b>	
JAMET Pierre Président conseil de surveillance de FHH	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Du PELOUX Pierre Membre du Conseil de surveillance de FHH	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
ODE Michel Membre du Conseil de surveillance de FHH	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association Accession Solidaire représentée par CAPLAIN Yves Membre du Conseil de surveillance de FHH	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Hérault représentée par TURION Hélène Membre du Conseil de surveillance de FHH	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Rhône représentée par PERRIN Christophe Membre du Conseil de surveillance de FHH	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Gironde représentée par MARTIN Bruno Membre du Conseil de surveillance de FHH	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Haute Savoie représentée par SORNAY Jean Membre du Conseil de surveillance de FHH	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Alpes Maritimes représentée par DUROUSSY Hugues Membre du Conseil de surveillance de FHH	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association H&H Ile de France représentée par SEVE André Membre du Conseil de surveillance de FHH	Retraité. Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
BLANC Serge Membre du Conseil de surveillance de FHH	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire
Association HH Alsace Nord Représentée par KLING Emmanuel Membre du Conseil de surveillance de FHH	Bénévole de la Foncière 69 chemin de Vassieux - 69300 Caluire

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

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

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

A la connaissance de la Société :

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

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

Pierre JAMET	Président d'une formation de jugement à la Cour nationale du droit d'asile Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Vice-Président délégué de la Transalpine
Yves CAPLAIN Association Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'HH Ile de France, association Loi 1901 Gérant du Groupement Foncier Agricole de Labirade-Chinotte Gérant du Groupement Forestier DUCA Co-Gérant de la SCI La Brie Administrateur (Trésorier) d'OGEC de l'Institut de La Tour
Bruno MARTIN Association H&H Gironde	Président d'HH Gironde Administrateur de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901
André SEVE	Représentant permanent de l'Association Accession Solidaire Administrateur de l'OFS d'Habitat
Serge BLANC	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1
Hugues DUROUSSY Association H&H Alpes-Maritimes	Vice-Président d'HH Alpes-Maritimes Administrateur du Club Nautique de Golfe Juan Administrateur de l'Office Public de l'Habitat Cannes-Pays de Lérins ; Office HLM
Jean SORNAY Association H&H Haute-Savoie	Président de HH Haute-Savoie, association Loi 1901 Administrateur SOLIHA 74 Administrateur UDAF 74, et à ce titre Membre de la CLAH 74 (DDT) Administrateur ADIL-PLS Administrateur de France-Bénévolat 74
Michel ODE	Co-gérant SARL Financière Côté Sud Gérant de SARL ODE INVEST Gérant de la SCI ODE FAMILY Gérant de la SCI PMO Gérant du Fond de dotation ODE
Hélène TURION Association H&H Hérault	Présidente d'HH Hérault, association Loi 1901 Administratrice HH Aude, association Loi 1901 Gérante de la SARL EXNIHILO Administratrice de la Société Régionale de Santé Publique d'Occitanie
Christophe PERRIN Association H&H Rhône	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Administrateur du CNAM Rhône-Alpes, Loi 1901 Représentant de Régie Nouvelle au CA d'HH Gestion, association Loi 1901

	<p>Représentant de HH Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901</p> <p>Représentant de HH Rhône au CA d'Entre deux toits, association Loi 1901</p> <p>Administrateur de Péniche Accueil, association Loi 1901 à Lyon</p> <p>Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Ass. Loi 1901 à Lyon</p> <p>Administrateur de l'association « Les amis de la rue-ADLR » dont le siège social est à 69100 Villeurbanne – 28 rue d'Alsace</p> <p>Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM</p> <p>Administrateur de la CAF du Rhône</p> <p>Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340)</p> <p>Administrateur au sein du Conseil de Développement de Grand-Lyon la Métropole</p> <p>Gérant de la SCI SOLIDARITES NOUVELLES</p> <p>Gérant SARL ESCALES SOLIDAIRES (SARL ESHH)</p> <p>Administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme</p>
Emmanuel KLING Association H&H Alsace Nord	Président d'HH Alsace Nord, association Loi 1908
Pierre du PELOUX	Trésorier d'HH Drôme-Ardèche, association Loi 1901 Trésorier de l'Association Louis Beaulieu, association Loi 1901

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

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
RAULIN Patrice	<p>Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme</p> <p>Administrateur de la RATP</p> <p>Membre de la Commission des marchés du groupe APRR/AREA</p> <p>Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au Conseil d'administration d'Accession Solidaire, association Loi 1901</p> <p>Vice-Président de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Administrateur de l'association HH GESTION</p> <p>Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au Conseil d'administration de l'association Coallia</p> <p>Représentant de l'association Coallia aux CA de l'association Coallia Solidaire et de la SCI l'Orangerie</p> <p>Administrateur de l'ESH Coallia Habitat</p>	<p>Président de la Société Française du Tunnel Routier du Fréjus (SFTRF), Président du conseil d'administration de l'Ecole Nationale des TPE (ENTPE), Président de la société Tunnel Euralpin Lyon Turin (TELT) et Vice-Président, puis Président du conseil de surveillance de la société Aéroports de Lyon</p> <p>Représentant permanent d'HH Développement au sein du conseil d'administration d'HH Investment Belgium, jusqu'au 7 décembre 2017</p> <p>Représentant permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Présidente de la SAS H&amp;H Développement Immobilier jusqu'au 25 juin 2019</p>
FORGUES Philippe	<p>Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme</p> <p>Président d'HH Services, association Loi 1901</p> <p>Administrateur délégué de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme, Administrateur d'HH Gestion, association Loi 1901</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au sein de LPA, association Loi 1901</p> <p>Représentant Permanent de la Fédération Habitat et Humanisme au sein d'EHD, SCIC</p> <p>Président IFACOR SAS</p>	<p>Administrateur d'In Extenso National</p> <p>Représentant permanent d'HH Développement, Administrateur d'HH Investment Belgium jusqu'au 3 juin 2019</p>
LAMOULEN Éric	<p>Co-gérant de la SARL GG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme</p> <p>Président d'HH Gestion, association Loi 1901</p>	
JAMET Pierre	<p>Président d'une formation de jugement à la Cour nationale du droit d'asile</p> <p>Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018</p> <p>Vice-Président délégué de la Transalpine</p>	<p>Directeur Général des Services du Département du Rhône</p> <p>Administrateur de l'OPAC du Rhône</p> <p>Conseiller Maître à la Cour des Comptes jusqu'au 17 février 2018</p>

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
		Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018 Président du Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019 Administrateur de l'OPAC du Rhône jusqu'au 29 mars 2015
Du PELOUX Pierre Association H&H Drôme-Ardèche	Trésorier d'HH Drôme-Ardèche, association Loi 1901 Trésorier de l'Association Louis Beaulieu, association Loi 1901	Membre du Conseil de Surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
CAPLAIN Yves Association Accession Solidaire	Président d'Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'HH Ile de France, association Loi 1901 Gérant du Groupement Foncier Agricole de Labirade-Chinotte Gérant du Groupement Forestier DUCA Co-Gérant de la SCI La Brie Administrateur (Trésorier) d'OGEC de l'Institut de La Tour	Directeur général de la société Auxiliaire de Transactions Immobilières SAS
SORNAY Jean Association H&H Haute Savoie	Président de HH Haute-Savoie, association Loi 1901 Administrateur SOLIHA 74 Administrateur UDAF 74, et à ce titre Membre de la CLAH 74 (DDT) Administrateur ADIL-PLS Administrateur de France-Bénévolat 74	Représentant permanent de HH Haute-Savoie au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
PERRIN Christophe	Président de HH Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Administrateur du CNAM Rhône-Alpes, Loi 1901 Représentant de Régie Nouvelle au CA d'HH Gestion, association Loi 1901 Représentant de HH Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901 Représentant d'HH Rhône au CA d'Entre deux toits, association Loi 1901 Administrateur de Péniche Accueil, association Loi 1901 à Lyon Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Association Loi 1901 à Lyon Administrateur de l'association « Les amis de la rue-ADLR » dont le siège social est à 69100 Villeurbanne – 28 rue d'Alsace Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM Administrateur de la CAF du Rhône Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340) Administrateur au sein du Conseil de Développement de Grand-Lyon la Métropole. Gérant de la SCI SOLIDARITES NOUVELLES Gérant SARL ESCALES SOLIDAIRES (SARL ESHH) Administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme	Vice-Président de l'Association de Gestion des Lazaristes Administrateur d'ATMP, association Loi 1901 Représentant de HHR, administrateur de l'ACAL, association Loi 1901 à Lyon Représentant permanent de HH Rhône au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
MARTIN Bruno Association H&H Gironde	Président HH Gironde, Association loi 1901 Administrateur de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901	

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
TURION Hélène Association H&H Hérault	Présidente d'HH Hérault, association Loi 1901 Administratrice HH Aude, association Loi 1901 Gérante de la SARL EXNIHILO Administratrice de la Société Régionale de Santé Publique d'Occitanie	Représentant permanent d'HH Hérault au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
ODE Michel	Co-gérant SARL Financière Côté Sud Gérant de SARL ODE INVEST Gérant de la SCI ODE FAMILY Gérant de la SCI PMO Gérant du Fond de dotation ODE	Membre du Conseil de Surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
SEVE André Association H&H IDF	Représentant permanent de l'Association Accession Solidaire, administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme	Représentant permanent de HH Ile-de-France au Conseil de Surveillance de la SCA HH Développement jusqu'au 3 juin 2019
BLANC Serge	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1	Membre du conseil de surveillance de HH Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
KLING Emmanuel Association H&H Alsace Nord	Président d'HH Alsace Nord, association Loi 1908	

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

Nom, prénom, titre ou fonction des administrateurs	Administrateur indépendant	Année du 1er mandat	Échéance mandat	Membre d'un comité (membre ou président)	Comité des engagements	Comité des risques	Comité des auditeurs	Comité des donateurs	Expérience et expertise
Pierre JAMET, Président du CS	oui	2012	juin 2024	non	non	non	non	non	cf. liste de leurs mandats exercés
Yves CAPLAIN représentant permanent d'Accession solidaire au CS (Président d'Accession solidaire)	oui (*)	2008	juin 2026	non	non	non	non	non	
Pierre du PELOUX	oui	2018	juin 2024	non	non	non	non	non	
Christophe PERRIN représentant permanent d'HH Rhône au CS (Président d'HH Rhône)	oui (*)	2010	juin 2022	non	non	non	non	non	
Bruno MARTIN représentant permanent d'HH Gironde au CS (Président d'HH Gironde)	oui (*)	2020	juin 2026	non	non	non	non	non	
Hugues DUROUSSY représentant permanent d'HH Alpes-Maritimes au CS (Vice-Président d'HH Alpes-Maritimes)	oui (*)	2018	juin 2024	non	non	non	non	non	
Hélène TURION représentante permanente d'HH Hérault au CS (Présidente d'HH Hérault)	oui (*)	2018	juin 2024	non	non	non	non	non	
Michel ODE	oui	2018	juin 2024	non	non	non	non	non	
André SEVE représentant permanent d'HH Ile-de-France au CS	oui (*)	2012	juin 2023	non	non	non	non	non	
Jean SORNAY représentant permanent d'HH Haute-Savoie au CS (président d'HH Haute-Savoie)	oui (*)	2018	juin 2024	oui	non	membre	non	non	
Serge BLANC	oui	2012	juin 2023	non	non	non	non	non	
Emmanuel KLING représentant permanent d'HH Alsace Nord (Président d'HH Alsace Nord)	oui (*)	2020	juin 2026	non	non	non	non	non	
Au sens strict de la définition d'administrateur indépendant du code AFEP/MEDEF, les membres du conseil de surveillance de la Foncière sont indépendants.									
* Néanmoins, il convient de signaler que plusieurs membres du conseil de surveillance occupent une fonction de bénévoles dans les associations juridiquement indépendantes du mouvement.									

## 4.2 Rémunération et avantages

### 4.2.1 Montant des rémunérations versées

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

### 4.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

## 4.3 Participations et stock-options

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

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

### **5.1 Informations financières historiques**

#### **5.1.1 Comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes**

(A) Comptes annuels 2020 et rapport du commissaire aux comptes



**Foncière d'Habitat et Humanisme**

Exercice clos le 31 décembre 2020

**Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels**

ERNST & YOUNG et Autres



## Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2020

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

#### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.



### Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

### Vérifications spécifiques

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

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

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

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

#### ■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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



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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

- ▶ il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- ▶ il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- ▶ il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;



- ▶ il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- ▶ il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Lyon, le 3 mai 2021

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

# Bilan Actif

Période du 01/01/20 au 31/12/20

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, 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
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>4 147 900</b>	<b>1 082 167</b>	<b>3 065 733</b>	<b>3 095 156</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	99 222 147		99 222 147	81 282 637
Constructions	381 487 470	90 589 498	290 897 972	254 085 247
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	582 041	236 436	345 605	374 601
Immobilisations en cours	34 488 752		34 488 752	66 673 260
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>515 780 410</b>	<b>90 825 934</b>	<b>424 954 476</b>	<b>402 415 745</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
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
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>2 128 986</b>	<b>31 908</b>	<b>2 097 077</b>	<b>3 114 176</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>522 057 296</b>	<b>91 940 009</b>	<b>430 117 287</b>	<b>408 625 077</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes	172 206		172 206	174 000
Créances clients et comptes rattachés	4 024 902	1 409 147	2 615 755	2 456 307
Autres créances	34 735 781	127 786	34 607 996	31 648 009
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>38 932 889</b>	<b>1 536 933</b>	<b>37 395 957</b>	<b>34 278 316</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	6 803 793		6 803 793	1 278 689
Disponibilités	50 085 948		50 085 948	20 289 194
Charges constatées d'avance	121 231		121 231	102 925
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>57 010 971</b>		<b>57 010 971</b>	<b>21 680 808</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>95 943 860</b>	<b>1 536 933</b>	<b>94 406 928</b>	<b>55 959 125</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écart de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>618 001 156</b>	<b>93 476 942</b>	<b>524 524 215</b>	<b>464 584 202</b>

# Bilan Passif

Période du 01/01/20 au 31/12/20

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 177 857 804	177 857 804	161 818 524
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	93 175 070	83 411 216
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	152 393	151 258
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 843 675	2 822 127
Report à nouveau		
<b>Résultat de l'exercice</b>	(46 708)	22 682
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>274 010 871</b>	<b>248 254 446</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	121 296 155	111 131 980
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>395 307 027</b>	<b>359 386 425</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	577 329	517 167
Provisions pour charges	209 645	70 239
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>786 974</b>	<b>587 406</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
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
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>123 775 967</b>	<b>99 477 156</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		99 000
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 019 611	3 940 127
Dettes fiscales et sociales	378 106	538 929
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	256 529	555 158
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>4 654 246</b>	<b>5 034 214</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>128 430 213</b>	<b>104 610 370</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>524 524 215</b>	<b>464 584 202</b>

## Compte de Résultat (Première Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	18 972 587		18 972 587	16 718 084
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>18 972 587</b>		<b>18 972 587</b>	<b>16 718 084</b>
Production stockée				
Production immobilisée			1 076 892	1 200 191
Subventions d'exploitation			59 202	62 781
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			1 136 393	887 927
Autres produits			4 573 878	4 501 897
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>25 818 953</b>	<b>23 370 881</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises (et droits de douane)				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			176 158	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			9 786 237	9 083 029
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>9 962 395</b>	<b>9 083 029</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			1 743 130	1 819 614
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			1 185 841	1 160 400
Charges sociales			559 850	566 026
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>1 745 692</b>	<b>1 726 426</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			10 560 355	9 461 290
Dotations aux provisions sur immobilisations				192 571
Dotations aux provisions sur actif circulant			308 246	51 424
Dotations aux provisions pour risques et charges			87 388	29 398
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>10 955 989</b>	<b>9 734 682</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			783 183	195 018
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>25 190 389</b>	<b>22 558 769</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>628 563</b>	<b>812 111</b>

## Compte de Résultat (Seconde Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>628 563</b>	<b>812 111</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation	450 000	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	6 274	8 161
Autres intérêts et produits assimilés	91 194	58 272
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 585	296 130
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 231 173	305 761
	<b>1 780 227</b>	<b>668 324</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions		1 585
Intérêts et charges assimilées	898 381	829 100
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	1 128 500	228 282
	<b>2 026 881</b>	<b>1 058 968</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(246 655)</b>	<b>(390 644)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>381 909</b>	<b>421 468</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	44 828	77 467
Produits exceptionnels sur opérations en capital	244 479	536 836
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>289 307</b>	<b>614 303</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	109 855	190 122
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	584 569	791 088
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>694 424</b>	<b>981 210</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(405 117)</b>	<b>(366 907)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise Impôts sur les bénéfices	23 500	31 878
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>27 888 486</b>	<b>24 653 508</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>27 935 195</b>	<b>24 630 825</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>(46 708)</b>	<b>22 682</b>

### 3. ANNEXES

#### 3.1 Faits significatifs

##### 3.1.1 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.

##### 3.1.2 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).

##### 3.1.3 Signature d'une convention 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.

##### 3.1.4 Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 25.8M€ 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 20.5M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 3.2M€,
- D'un apport partiel d'actif pour une valeur de 2.1M€.

##### 3.1.5 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 28M€ d'emprunts en 2020, contre 22M€ en 2019 et 8M€ en 2018.

##### 3.1.6 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 +4.6M€, le remboursement du compte courant pour -1.5M€ et dans les emprunts (récupération de l'emprunt de +0.7M€).

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

#### 3.2 Principes, règles et méthodes comptables

##### 3.2.1 Référentiel

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

### 3.2.2 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.

### 3.2.3 Méthodes d'évaluation

#### Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, composées de logiciels et de baux d'immeubles, sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables. La valeur brute de ce poste est constituée essentiellement par les baux d'immeubles.

#### Immobilisations corporelles

##### Terrains

Les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou, s'ils sont inclus dans le coût d'achat du bien immobilier, ils sont évalués entre 20 % et 35 % du prix de revient de l'immobilisation selon la zone géographique (classement selon décret du 29 avril 2009 du Ministère du logement). Les terrains ne sont portés dans ce poste que lorsque l'immobilisation en cours est remontée en construction terminée, prête à être amortie.

##### Constructions

Les constructions sur sol propre ou sur sol d'autrui, terminées ou en cours 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 antérieurement au 1/1/2020	Opérations engagées à compter 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"> <li>• de 1 à 4 logements : 4 500€/logement</li> <li>• de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4</li> <li>• de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10</li> <li>• plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20</li> </ul>	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),
Etanchéité	Linéaire 15 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 15 ans,
Electricité	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.

A ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2020 pour un montant global de 1.6M€.

**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.

**Provisions pour engagements de départ 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 %

## FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 1 %
- Taux d'actualisation : 0,34 %
- Taux de turnover : faible

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

### Provisions pour gros entretien

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

### Emprunts

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

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

### Certificats d'Economie d'Energie

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 le modèle économique « Négocier ». 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.

## 3.3 Notes explicatives sur le bilan

Ces notes complètent les tableaux obligatoires dans la plaquette.

### 3.3.1 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
<b>Total valeur brute</b>	<b>4 071 014</b>	<b>76 886</b>	-	<b>4 147 900</b>

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
<b>Total amortissements</b>	<b>975 858</b>	<b>106 310</b>	-	<b>1 082 167</b>

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

### 3.3.2 Immobilisations corporelles

Valeur brute	31/12/2019	Acquisitions	Apport	Transferts Virts poste à poste	Cessions/mises au rebut	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	864 569	381 487 470
Autres immobilisations corporelles	582 041	-	-	-	-	582 041
Immobilisations en cours	66 673 260	26 839 548	-	59 024 057	-	34 488 752
<b>Total valeur brute</b>	<b>483 627 709</b>	<b>28 422 156</b>	<b>4 600 000</b>	<b>0</b>	<b>869 466</b>	<b>515 780 410</b>

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

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +28.4M€,
- L'impact de l'apport partiel d'actif de la SCI Cour des Voraces pour un montant de +4.6M€ (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 -0.7M€ et des sorties (fins de bail) pour un montant de -0.2M€.

Amortissement	31/12/2019	Dotations	Cessions/mises au rebut	31/12/2020
Terrains	-	-	-	-
Constructions	78 865 418	10 414 794	349 122	88 931 090
Autres immobilisations corporelles	207 440	28 996	-	236 436
<b>Total amortissement</b>	<b>79 072 858</b>	<b>10 443 790</b>	<b>349 122</b>	<b>89 167 527</b>
Provision pour dépréciation				1 658 407
<b>Total amortissement et provision /immobilisations</b>				<b>90 825 934</b>

### 3.3.3 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.

Valeur brute	31/12/2019	Acompte sur dividende	Apport	31/12/2020
SCI Cour des Voraces	1 035 528	-	-	1 035 528
Coopérative Garrigues	1 925	-	-	1 925
Fonds associatif Régie Nouvelle HH	29 275	-	-	29 275
<b>Autres participations</b>	<b>1 066 728</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 066 728</b>
SCI Cour des Voraces	1 473 359	450 000	-	450 000
<b>Créances rattachées à des participations</b>	<b>1 473 359</b>	<b>450 000</b>	<b>-</b>	<b>450 000</b>

Dénomination	Capitaux propres	Q.P. Détenue	Valeur nette des titres	Prêts Avances	Chiffre 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		

### 3.3.4 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.

## 3.3.5 Etat des créances

Créances	Montant brut	Échéance à - d'un an	Échéance à + d'un an
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	450 000	450 000	
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
<b>Total</b>	<b>473 239</b>	<b>450 000</b>	<b>23 239</b>
<b>De l'actif circulant</b>			
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
<b>Total</b>	<b>38 932 889</b>	<b>16 474 715</b>	<b>22 458 174</b>

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

## 3.3.6 Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

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

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.

## 3.3.7 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, rachats	31/12/2020
Personnes physiques	983 263	124 634	-32 634	1 075 263
Mouvement Habitat Humanisme	111 973	1 571	8 027	121 571
Fonds Gest.d'Epargne salariale	581 269	6 757	51 145	639 171
Autres personnes morales	82 392	5 409	9 431	97 232
<b>Total</b>	<b>1 758 897</b>	<b>138 371</b>	<b>35 969</b>	<b>1 933 237</b>
		montant du capital (VN 92€)		<b>177 857 804</b>

## 3.3.8 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
<b>Montant net</b>	<b>111 131 980</b>	<b>10 164 176</b>	<b>121 296 155</b>

## 3.3.9 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
<b>Total</b>	<b>587 406</b>	<b>208 422</b>	<b>8 854</b>	<b>-</b>	<b>786 974</b>

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.

## 3.3.10 Emprunts

## Variation des emprunts et dettes

Dettes financières	31/12/2019	Encaissements	Apport SCI	Remboursements	31/12/2020
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 444 912	27 337 199	733 615	4 230 104	110 285 622
Emprunts et dettes diverses	13 032 244	1 736 291		1 278 190	13 490 345
<b>Total</b>	<b>99 477 156</b>	<b>29 073 490</b>	<b>733 615</b>	<b>5 508 294</b>	<b>123 775 967</b>

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	Emprunts libres souscrits pour financer les travaux du PSP
Autres emprunts (CDC)	74 198 530	96 681 092	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Intérêts courus non échus	338 172	356 456	
<b>Emprunts &amp; dettes auprès des établissements de crédit</b>	<b>86 444 913</b>	<b>110 285 622</b>	
Dépôts de garantie	690 279	734 791	
Emprunts 1%	11 869 674	11 290 027	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Emprunts CAF Carsat	440 702	442 475	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Compte courant mouvement	31 589	1 023 052	
<b>Emprunts et dettes financières divers</b>	<b>13 032 244</b>	<b>13 490 345</b>	
<b>Total</b>	<b>99 477 157</b>	<b>123 775 967</b>	

## Typologie endettement immobilier

Déduction faite des comptes-courant, des dépôts de garantie et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 121,6ME. 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.

## 3.3.11 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
<b>Total</b>	<b>4 654 246</b>

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

## 3.4 Notes explicatives sur le compte de résultat

## 3.4.1 Cout net des impayés

En 2020, le cout 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 -308k€
- Soit un cout net des impayés de -236k€.

## 3.4.2 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 depreciation clients	-	507 469
Remboursements d'assurance	260 983	119 703
Remboursements divers	588	19 668
<b>Total</b>	<b>887 927</b>	<b>1 136 393</b>

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 malfaçons.

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.

## 3.4.3 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
<b>Total</b>	<b>9 083 029</b>	<b>9 962 395</b>

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 différentes structures du mouvement sur Caluire. 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 76k€ 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.

#### 3.4.4 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
<b>Total</b>	<b>273 392</b>	<b>395 634</b>

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 crise sanitaire et ne bénéficient pas du soutien des collectivités.

#### 3.4.5 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
<b>Total</b>	<b>195 018</b>	<b>783 183</b>

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.

#### 3.4.6 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 de VMP	305 761	1 231 173
<b>Produits financiers</b>	<b>668 324</b>	<b>1 780 227</b>
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
<b>Charges financières</b>	<b>-1 058 967</b>	<b>-2 026 881</b>
<b>Total</b>	<b>-390 643</b>	<b>-246 654</b>

Les 450k€ 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 296k€ correspond à 199k€ de reprise de provision sur les titres de la SCI Burais Béthanie suite à la fusion de la SCI et 97k€ de provision sur le portefeuille titres devenue sans objet.

**3.4.7 Résultat exceptionnel**

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

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

**3.5 Capacité d'autofinancement**

Le calcul de la capacité d'autofinancement d'un montant de 5 630k€ est détaillée en annexe. Elle progresse de +752k€ sous l'effet de la forte augmentation des dotations aux amortissements.

**3.6 Autres informations****3.6.1 Informations requises par l'article R.123-198 - 9° du code de commerce**

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 49.9k€ hors taxe. Parmi cette somme, 20k€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

**3.6.2 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 pare au 31 décembre 2019 ressort à 502M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 339M€.

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 658k€.

**3.6.3 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, la DIRECCTE a octroyé l'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)* à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 8 août 2017.

L'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale* permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'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.

#### 3.6.4 Effectifs

Catégorie de salariés	2020	2019	2018
Cadres	15	13	13
Employés	13	15	14
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>28</b>	<b>27</b>

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

#### 3.6.5 Engagements

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

Les engagements reçus s'élèvent à 92 744k€ : 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%.

# Immobilisations

Période du 01/01/20 au 31/12/20

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	4 071 014		76 886
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>4 071 014</b>		<b>76 886</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains	81 282 637		17 944 407
Constructions sur sol propre	264 873 560		45 986 431
Constructions sur sol d'autrui	70 216 211		1 279 207
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	306 872		
Matériel de transport	15 000		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	18 018		
Emballages récupérables et divers	242 151		
Immobilisations corporelles en cours	66 673 260		26 839 548
Avances et acomptes			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>483 627 709</b>		<b>92 049 593</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	2 540 087		450 000
Autres titres immobilisés	582 759		6 260
Prêts et autres immobilisations financières	23 239		
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>3 146 084</b>		<b>456 260</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>490 844 807</b>		<b>92 582 739</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement			4 147 900	
Autres immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			<b>4 147 900</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains		4 897	99 222 147	
Constructions sur sol propre	3 380	678 136	310 178 474	
Constructions sur sol d'autrui		186 422	71 308 995	
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			306 872	
Matériel de transport			15 000	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			18 018	
Emballages récupérables et divers			242 151	
Immobilisations corporelles en cours	59 024 057		34 488 752	
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>59 027 437</b>	<b>869 455</b>	<b>515 780 410</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations	1 473 359		1 516 728	
Autres titres immobilisés			589 019	
Prêts et autres immo. financières			23 239	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>1 473 359</b>		<b>2 128 986</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>60 500 796</b>	<b>869 455</b>	<b>522 057 296</b>	

## Amortissements

Période du 01/01/20 au 31/12/20

FHH - Foncière HH

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	975 858	109 701		1 082 167
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>975 858</b>	<b>109 701</b>		<b>1 082 167</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains				
Constructions sur sol propre	61 926 264	8 126 839	275 997	69 777 747
Constructions sur sol d'autrui	16 939 154	2 287 955	76 516	19 153 344
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	182 087	12 868		194 954
Matériel de transport	3 750	3 750		7 500
Mat. de bureau, informatique et mobil.	10 082	857		10 938
Emballages récupérables et divers	11 522	11 522		23 044
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>79 072 858</b>	<b>10 443 790</b>	<b>352 513</b>	<b>89 167 527</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>80 048 716</b>	<b>10 553 491</b>	<b>352 513</b>	<b>90 249 694</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			



## Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/20 au 31/12/20

FHH - Foncière HH

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	161 818 524	16 039 280		177 857 804
Primes liées au capital social	83 411 216	9 763 854		93 175 070
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	151 258	1 135		152 393
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638			28 638
Réserves réglementées				
Autres réserves	2 822 127	21 547		2 843 675
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	22 682	(46 708)	22 682	(46 708)
Subventions d'investissement	111 131 980	14 721 521	4 557 346	121 296 155
Provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>359 386 425</b>	<b>40 500 629</b>	<b>4 580 028</b>	<b>395 307 027</b>

## État des Créances et Dettes

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/20 au 31/12/20

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	450 000	450 000	
Prêts (1) (2)			
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>473 239</b>	<b>450 000</b>	<b>23 239</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes sur commandes	172 206	172 206	
Créances clients	4 024 902	4 024 902	
Personnel et charges sociales à récupérer			
État et autres collectivités publiques	32 779 420	32 779 420	
Groupes & organismes apparentés	43 393	43 393	
Débiteurs divers	1 912 968	1 912 968	
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>38 932 889</b>	<b>38 932 889</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>39 406 128</b>	<b>39 382 889</b>	<b>23 239</b>

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice  
 (2) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes	110 285 623	3 971 029	15 915 697	90 398 900
Emprunts et dettes financières diverses	12 467 293	1 111 449	4 029 599	7 326 244
Conf., Fédération, Asso. & organ. appar	1 023 052	1 023 052		
<b>TOTAL :</b>	<b>123 775 967</b>	<b>6 105 530</b>	<b>19 945 296</b>	<b>97 725 144</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	4 019 611	4 019 611		
Usagers avances reçues				
Dettes relatives au personnel	299 030	299 030		
État et autres collectivités publiques	79 076	79 076		
Autres dettes	256 529	256 529		
<b>TOTAL :</b>	<b>4 654 246</b>	<b>4 654 246</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>128 430 213</b>	<b>10 759 776</b>	<b>19 945 296</b>	<b>97 725 144</b>

## Produits à Recevoir

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/20 au 31/12/20

<b>MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN</b>	<b>Montant</b>
<b>Immobilisations financières</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	233 621
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	176 046
Autres créances	
<b>Valeurs Mobilières de Placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	<b>22 148</b>
<b>TOTAL</b>	<b>431 815</b>

## Charges à Payer

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/20 au 31/12/20

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	356 456
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	392 462
Dettes fiscales et sociales	217 894
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	28 159
<b>TOTAL</b>	<b>994 971</b>

## Charges et Produits Constatés d'Avance

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/20 au 31/12/20

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	121 231	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>121 231</b>	



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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



## Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2019

### Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

#### Opinion

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

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

#### Fondement de l'opinion

##### ■ Référentiel d'audit

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

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

##### ■ Indépendance

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



### Justification des appréciations

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

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

### Vérifications spécifiques

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

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la gérance arrêté le 15 avril 2020 et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêtés des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes.

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

- Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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



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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

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



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

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

Lyon, le 5 mai 2020

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

# Bilan Actif

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
<b>CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ</b>				
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	28 629	3 741	24 888	5 175
Fonds commercial	4 042 385	972 116	3 070 269	3 174 243
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>4 071 014</b>	<b>975 858</b>	<b>3 095 156</b>	<b>3 179 418</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	81 282 637		81 282 637	68 424 197
Constructions	335 089 770	81 004 523	254 085 247	220 467 381
Installations techniques, matériel et outillage industriel				0
Autres immobilisations corporelles	582 041	207 440	374 601	138 058
Immobilisations en cours	66 673 260		66 673 260	68 226 136
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>483 627 709</b>	<b>81 211 964</b>	<b>402 415 745</b>	<b>357 255 771</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	1 066 728	29 275	1 037 453	1 724 233
Créances rattachées à des participations	1 473 359		1 473 359	1 916 458
Autres titres immobilisés	582 759		582 759	582 759
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>3 146 084</b>	<b>31 908</b>	<b>3 114 176</b>	<b>4 244 053</b>
<b>ACTIF IMMOBILISÉ</b>	<b>490 844 807</b>	<b>82 219 729</b>	<b>408 625 077</b>	<b>364 679 243</b>
<b>STOCKS ET EN-COURS</b>				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
<b>TOTAL stocks et en-cours :</b>				
<b>CRÉANCES</b>				
Avances, acomptes versés sur commandes	174 000		174 000	239 567
Créances clients et comptes rattachés	4 064 677	1 608 370	2 456 307	2 327 323
Autres créances	31 775 795	127 786	31 648 009	32 339 341
Capital souscrit et appelé, non versé				
<b>TOTAL créances :</b>	<b>36 014 472</b>	<b>1 736 156</b>	<b>34 278 316</b>	<b>34 906 231</b>
<b>DISPONIBILITÉS ET DIVERS</b>				
Valeurs mobilières de placement	1 280 274	1 585	1 278 689	1 411 436
Disponibilités	20 299 194		20 299 194	24 545 798
Charges constatées d'avance	102 925		102 925	73 236
<b>TOTAL disponibilités et divers :</b>	<b>21 682 393</b>	<b>1 585</b>	<b>21 680 808</b>	<b>26 030 470</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>57 696 865</b>	<b>1 737 741</b>	<b>55 959 125</b>	<b>60 936 701</b>
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>548 541 672</b>	<b>83 957 470</b>	<b>464 584 202</b>	<b>425 615 944</b>

# Bilan Passif

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
<b>SITUATION NETTE</b>		
Capital social ou individuel dont versé 161 818 524	161 818 524	145 613 828
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	83 411 216	73 711 386
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	151 258	136 068
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 822 127	2 533 513
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	22 682	303 805
<b>TOTAL situation nette :</b>	<b>248 254 446</b>	<b>222 327 237</b>
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	111 131 980	108 343 335
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>359 386 425</b>	<b>330 670 572</b>
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
<b>AUTRES FONDS PROPRES</b>		
Provisions pour risques	517 167	1 138 972
Provisions pour charges	70 239	40 841
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>587 406</b>	<b>1 179 813</b>
<b>DETTES FINANCIÈRES</b>		
Emprunts obligataires convertibles		3 517 500
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	86 444 912	67 598 965
Emprunts et dettes financières divers	13 032 244	14 520 325
<b>TOTAL dettes financières :</b>	<b>99 477 156</b>	<b>85 636 789</b>
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS	99 000	
<b>DETTES DIVERSES</b>		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 940 127	7 242 418
Dettes fiscales et sociales	538 929	868 138
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	555 158	18 214
<b>TOTAL dettes diverses :</b>	<b>5 034 214</b>	<b>8 128 770</b>
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
<b>DETTES</b>	<b>104 610 370</b>	<b>93 765 559</b>
Ecarts de conversion passif		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>464 584 202</b>	<b>425 615 944</b>

## Compte de Résultat (Première Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	16 718 084		16 718 084	15 179 352
<b>Chiffres d'affaires nets</b>	<b>16 718 084</b>		<b>16 718 084</b>	<b>15 179 352</b>
Production stockée				
Production immobilisée			1 200 191	1 533 575
Subventions d'exploitation			62 781	108 839
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			887 927	782 888
Autres produits			4 501 897	4 186 205
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			<b>23 370 881</b>	<b>21 788 860</b>
<b>CHARGES EXTERNES</b>				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			9 083 029	8 143 763
<b>TOTAL charges externes :</b>			<b>9 083 029</b>	<b>8 143 763</b>
<b>IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS</b>			<b>1 819 814</b>	<b>1 556 790</b>
<b>CHARGES DE PERSONNEL</b>				
Salaires et traitements			1 180 400	1 129 857
Charges sociales			588 028	540 014
<b>TOTAL charges de personnel :</b>			<b>1 726 426</b>	<b>1 669 872</b>
<b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			9 461 290	8 436 551
Dotations aux provisions sur immobilisations			192 571	177 884
Dotations aux provisions sur actif circulant			51 424	48 587
Dotations aux provisions pour risques et charges			29 398	4 321
<b>TOTAL dotations d'exploitation :</b>			<b>9 734 682</b>	<b>8 667 343</b>
<b>AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>195 018</b>	<b>219 205</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			<b>22 558 769</b>	<b>20 256 972</b>
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>			<b>812 111</b>	<b>1 531 888</b>

## Compte de Résultat (Seconde Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2019	Net (N-1) 31/12/2018
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>812 111</b>	<b>1 531 888</b>
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>		
Produits financiers de participation		9 378
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 161	6 598
Autres intérêts et produits assimilés	58 272	63 523
Reprises sur provisions et transferts de charges	298 130	800
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	305 761	161 609
	<b>668 324</b>	<b>241 907</b>
<b>CHARGES FINANCIÈRES</b>		
Dotations financières aux amortissements et provisions	1 585	104 464
Intérêts et charges assimilées	829 100	714 135
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	228 282	
	<b>1 058 968</b>	<b>818 599</b>
<b>RÉSULTAT FINANCIER</b>	<b>(390 644)</b>	<b>(576 692)</b>
<b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>421 468</b>	<b>955 196</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	77 467	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	536 836	243 184
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	<b>614 303</b>	<b>243 184</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	190 122	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	791 088	761 669
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	<b>981 210</b>	<b>761 669</b>
<b>RÉSULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>(366 907)</b>	<b>(518 485)</b>
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	31 878	132 908
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>24 653 508</b>	<b>22 273 951</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>24 630 825</b>	<b>21 970 147</b>
<b>BÉNÉFICE OU PERTE</b>	<b>22 682</b>	<b>303 805</b>

## 1. ANNEXES

### 3.1 Faits significatifs

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

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

#### Forte activité sur 2019

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

403 nouveaux logements ont été mis en service par la Foncière en 2019. Cette forte activité explique l'évolution importante dans le compte de résultat des ressources et des charges liées à l'activité patrimoine de la foncière (progression des loyers, des charges d'entretien et de gestion...).

#### Augmentation de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 25.9M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, une par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 20,6 millions d'€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0,8 millions d'€,
- Des fusions absorption pour une valeur totale de 4,4M€.

### 3.2 Principes, règles et méthodes comptables

#### 3.2.1 Référentiel

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

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

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

#### 3.2.2 Filiales et Participations

##### SCI Cour de Voraces

La société Foncière Habitat et Humanisme détient 100% de cette SCI. Au 31 décembre 2019, aucune provision n'est comptabilisée dans les comptes dans la mesure où une récente évaluation de l'actif immobilier de la SCI fait apparaître une valeur notablement supérieure à la valeur comptable.

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

#### 3.2.3 Méthodes d'évaluation

##### **Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles, composées de logiciels et de baux d'immeubles, sont évaluées à leur coût d'acquisition intégrant leur prix d'achat et tous les coûts directement attribuables. La valeur brute de ce poste est constituée essentiellement par les baux d'immeubles.

## Immobilisations corporelles

### Terrains

Les terrains sont évalués à leur valeur d'achat, ou, s'ils sont inclus dans le coût d'achat du bien immobilier, ils sont évalués entre 20 % et 35 % du prix de revient de l'immobilisation selon la zone géographique (classement selon décret du 29 avril 2009 du Ministère du logement). Les terrains ne sont portés dans ce poste que lorsque l'immobilisation en cours est remontée en construction terminée, prête à être amortie.

### Constructions

Les constructions sur sol propre ou sur sol d'autrui, terminées ou en cours comprennent tous les coûts compris dans le financement définitif, soit :

- Le coût d'achat de la construction, hors terrain (voir ci-dessus),
  - Les honoraires de notaire,
  - Les droits de mutation,
  - Les frais d'hypothèque des prêteurs de deniers,
  - Les honoraires internes de montage évalués à :
    - Opérations de plus de 2 logements : 5,2% du prix de revient HT (minorés des éventuels honoraires externes d'assistance maîtrise d'ouvrage),
    - Opération de 1 et 2 logements : 8 fois la valeur de base TTC (indice publié annuellement) plafonné à 7 % du prix de revient HT et hors honoraires (calcul minoré des éventuels honoraires externes d'assistance maîtrise d'ouvrage).
    - Opérations en VEFA : 2 % du prix de revient HT de l'opération.
    - Maisons relais : 3,5 % du prix de revient HT de l'opération.
- Ces honoraires sont remontés en production immobilisée, selon l'avancement des phases de réalisation du projet.
- Les travaux de réhabilitation.
  - Le cas échéant les intérêts de préfinancement et les intérêts intercalaires.
  - Les charges de copropriété et la TFPB jusqu'à l'occupation.

Les opérations en cours sont comptabilisées TTC, la TVA définitive étant déterminée lors de la mise en service.

La société Foncière Habitat Humanisme applique la méthode des composants pour ses constructions. Lorsque la décomposition n'est pas identifiable dans le prix de revient, ils sont ventilés par composants. Selon les cas, la structure représente de 77,7 % à 81,6 % du prix de revient de l'immobilisation.

### Amortissements

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

Terrains	Non amortis.
Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :	
Structure	Linéaire 40 ans (50 ans pour les constructions neuves)
Menuiseries extérieures	Linéaire 25 ans,
Chauffage	Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel)
Étanchéité	Linéaire 15ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 15ans,
Electricité	Linéaire 25ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 25ans,
Ascenseurs	Linéaire 15 ans.

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

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

- Si la rentabilité écoulée et prévisionnelle d'une opération s'avère négative, une dépréciation complémentaire est comptabilisée afin que la valeur nette comptable des actifs (baux et constructions) tienne compte des perspectives des projets.
- Si, dans le cadre de l'expertise annuelle du patrimoine immobilier, la valeur d'expertise d'un actif immobilier est significativement inférieure à sa valeur nette comptable, retraitée des subventions restant à rapporter au résultat.

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

### **Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement**

La valeur brute est constituée par le coût d'acquisition hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à cette valeur, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

### **Créances**

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

### **Capitaux propres**

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

Les autres réserves varient en fonction du résultat.

### **Subventions d'investissement**

Les subventions d'investissement comprennent toutes les subventions notifiées et notamment les subventions à recevoir qui figurent dans les autres créances.

Les subventions concernant les terrains sont évaluées au prorata de la valeur du terrain portée à l'actif et comprise dans le prix d'achat du bien immobilier. Les subventions sur les terrains sont reprises sur 10 ans.

Les subventions sur les constructions sont reprises en fonction du tableau d'amortissement des structures qu'elles contribuent à financer : 40 ans pour les constructions, éventuellement limitées à la durée du bail si celle-ci est inférieure.

### **Provisions pour risques**

Les charges qui peuvent résulter des litiges ne sont provisionnées que lorsqu'elles sont probables et que leur montant peut être quantifié de manière raisonnable. Le montant des provisions retenu est fondé sur l'estimation des risques au cas par cas.

A l'exception des risques provisionnés, la société estime qu'il n'existe aucun autre risque qui pourrait avoir des conséquences défavorables significatives sur la situation financière ou son résultat à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2019, les provisions pour risques concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état dont le coût de réparation restera à la charge de la Foncière d'Habitat Humanisme

### **Provision pour engagements de départs en retraite**

Les engagements relatifs aux indemnités de retraite sont évalués à leur valeur actuelle probable des droits acquis, en tenant compte des dispositions légales et de la convention collective, en fonction des hypothèses actuarielles suivantes :

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 1 %
- Taux d'actualisation : 2 %
- Taux de turn over : faible

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

### **Provision pour gros entretien**

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

### **Emprunts**

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

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

### **Crédit Impôt Compétitivité Emploi (CICE)**

Le crédit d'impôt compétitivité emploi correspondant aux rémunérations éligibles de l'année civile est constaté au compte 444 - Etat - impôt sur les bénéfices. Conformément à la recommandation de l'Autorité des normes comptables, le produit correspondant a été porté au crédit du compte 649 - Charges de personnel - CICE. Ce dispositif a été supprimée en 2019.

## 3.3 Notes explicatives sur le bilan

## 3.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

## 3.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

Amortissement	31/12/2018	Dotations	Fusions	Transferts Virts poste à poste	Cessions/mises au rebut	31/12/2019
Terrains	959	-	-	- 959	-	0
Constructions	69 689 929	9 200 876	124 788	744 753	894 929	78 865 418
Autres immobilisations corporelles	265 963	29 315	-	87 838	-	207 440
<b>Total valeur brute</b>	<b>69 956 851</b>	<b>9 230 191</b>	<b>124 788</b>	<b>655 957</b>	<b>894 929</b>	<b>79 072 858</b>

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

## 3.3.3 Immobilisations financières

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

Dénomination	Capitaux propres	QP détenue	Valeur nette des titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires	Résultat net
SCI Cour des Voraces	525 112	100%	1 035 528	1 620 701	267 142	20 907
Coopérative Garrigues	3 018 347	Non significatif	1 925	-	18 661	-42 907
Fonds associatif Régie Nouvelle HH	-	Non significatif	0	0	-	-

## 3.3.4 Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2018	Nouvelles notifications	Subventions recues	Régularisations	31/12/2019
Montant	28 710 096	8 250 563	- 9 213 960	- 946 596	26 800 105

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

## 3.3.5 Etat des créances

Créances	Montant brut	Échéance à - d'un an	Échéance à +d'un an
<b>De l'actif immobilisé</b>			
Créances rattachées à des participations	1 473 359		1 473 359
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
<b>Total</b>	<b>1 496 598</b>	<b>-</b>	<b>1 496 598</b>
<b>De l'actif circulant</b>			
Avances et acomptes sur commandes	174 000	174 000	
Créances clients	4 064 677	4 064 677	
Subventions à recevoir	26 800 106	8 250 563	18 549 543
Etat Impôts et Taxes	193 830	193 830	
TVA	1 711 067	1 711 067	
Groupe et associés	468 339	468 339	
Débiteurs divers	2 602 453	2 363 313	239 140
<b>Total</b>	<b>36 014 472</b>	<b>17 225 789</b>	<b>18 788 683</b>

## 3.3.6 Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	31/12/2018	31/12/2019
<b>Valeurs mobilières de placement (montant net)</b>	<b>1 411 436</b>	<b>1 278 689</b>
Comptes courants	16 748 435	13 732 755
Comptes à terme et livrets	7 797 364	6 566 440
<b>Disponibilités</b>	<b>24 545 798</b>	<b>20 299 194</b>
<b>Total</b>	<b>25 957 234</b>	<b>21 577 883</b>

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

## 3.3.7 Capitaux propres

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

Nombre de titres	31/12/2018	Aug. de capital	Apports, fusion, rachats	31/12/2019
Personnes physiques	861 065	99 707	22 491	983 263
Mouvement Habitat Humanisme	152 978	3 460	-44 465	111 973
Fonds Gest.d'Epargne salariale	490 820	27 980	62 469	581 269
Autres personnes morales	77 896	8 708	-4 212	82 392
<b>Total</b>	<b>1 582 759</b>	<b>139 855</b>	<b>36 283</b>	<b>1 758 897</b>
		montant du capital (VN 92€)		<b>161 818 524</b>

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

## 3.3.8 Subventions d'investissements encaissées

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

## 3.3.9 Provisions pour risques et charges

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

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

## 3.3.10 Emprunts

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

L'emprunt obligataire d'un montant de 3.5M€, souscrit auprès d'Habitat Humanisme Développement, remboursable au plus tard in fine en 2030 a été annulé dans le cadre de la fusion absorption de HHD.

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

## 3.3.11 Dettes

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

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

### 3.4 Notes explicatives sur le compte de résultat

#### 3.4.1 Transferts de charges d'exploitation

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

#### 3.4.2 Résultat financier

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

#### 3.4.3 Résultat exceptionnel

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

### 3.5 Autres informations financières

#### Capacité d'autofinancement

RUBRIQUES	31/12/2019	31/12/2018	Variation
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>5 361 987</b>	<b>5 449 342</b>	<b>(97 365)</b>
+ Transfert de charges d'exploitation	261 571	294 636	(33 065)
+ Autres produits d'exploitation	86 419	15 303	71 116
- Autres charges d'exploitation	195 018	219 205	(24 187)
+ Quote part de résultat sur opérations en commun			
+ Produits financiers	372 194	241 107	131 087
- Charges financières	829 100	714 135	114 965
+ Produits exceptionnels	77 467		77 467
- Charges exceptionnelles	215 052		215 052
- Participation des salariés			
- Impôts sur les bénéfices	31 678	132 906	(101 028)
<b>CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT</b>	<b>4 878 589</b>	<b>4 934 141</b>	<b>(55 552)</b>

La capacité d'autofinancement de la Foncière reste stable.

### 3.6 Autres informations

#### 3.6.1 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.

#### 3.6.2 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.

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

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

### 3.6.3 Agréments

#### *Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion :*

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

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de *service d'Intérêt Economique Général du Logement Social* le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". Il lui permet d'accorder des avantages fiscaux (MADELIN-IR pour 2018) sur l'ensemble des titres qu'elle émet sans être tenu au respect du plafonnement imposé par la réglementation Européenne des aides au financement des risques en faveur des PME. Cet agrément, et le statut de SIEG qui en découle, a été accordé sans limitation de durée ; il est donc permanent et ne pourrait faire l'objet d'une remise en cause qu'en cas d'irrégularités ou de fautes graves de gestion.

De même, la DIRECCTE a octroyé l'agrément "*Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)*" à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 8 août 2017. L'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'économie sociale et solidaire (ESS), l'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

### 3.6.4 Effectifs

Catégorie de salariés	2019	2018
Cadres	13	13
Employés	15	14
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>27</b>

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

### 3.6.5 Engagements

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

Les engagements reçus s'élèvent à 71 168k€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines. Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

## Effectif Moyen

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

EFFECTIFS	Personnel salarié	Personnel mis à disposition de l'entreprise
Cadres	15	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés	13,18	
Ouvriers		
<b>TOTAL</b>	<b>28,18</b>	

## Composition du Capital Social

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19  
Edition du 03/04/20  
Devise d'édition

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	1582759	92
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	176138	92
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	1758897	92

## Engagements Financiers

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19  
Edition du 03/04/20  
Devise d'édition

ENGAGEMENTS DONNÉS	Montant
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions, retraites et indemnités	
Autres engagements donnés :	2 928 900

<b>TOTAL</b>	<b>2 928 900</b>
--------------	------------------

ENGAGEMENTS RECUS	Montant
Avals et cautions et garanties	
Autres engagements reçus :	71 168 226

<b>TOTAL</b>	<b>71 168 226</b>
--------------	-------------------

## Liste des Filiales et Participations

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Reserves et RAI avant affectation résultat	Quotient du capital détenu en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Bruts	Valeurs comptables titres détenus Netts	Prêts & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
<b>A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>										
1. Filiales (Plus de 50% du capital détenu)										
SCI VORACES	1 524	(979 607)	100	1 035 528	1 005 528	1 620 701		267 142	20 907	
2. participations (10 à 50% du capital détenu)										
<b>B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPATIONS</b>										
1. Filiales non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										
2. participations non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										

# Immobilisations

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			16 958
Autres immobilisations incorporelles	4 178 756		
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>4 178 756</b>		<b>16 958</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains	68 425 155	590 999	12 346 264
Constructions sur sol propre	230 533 316	1 769 024	33 262 769
Constructions sur sol d'autrui	61 623 755		9 264 867
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	4 498		
Installations générales, agencements et divers	342 192		
Matériel de transport	24 000		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	33 331		
Emballages récupérables et divers			242 151
Immobilisations corporelles en cours	68 226 136		50 152 769
Avances et acomptes			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>429 212 383</b>	<b>2 360 023</b>	<b>105 268 820</b>
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	3 868 974		
Autres titres immobilisés	582 759		
Prêts et autres immobilisations financières	23 239		
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>	<b>4 474 971</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>437 866 110</b>	<b>2 360 023</b>	<b>105 265 778</b>

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement			4 071 014	
Autres immobilisations incorporelles	124 700			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>124 700</b>		<b>4 071 014</b>	
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains		79 781	81 282 637	
Constructions sur sol propre		791 549	264 873 560	
Constructions sur sol d'autrui		672 411	70 216 211	
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			306 872	
Matériel de transport			15 000	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			18 018	
Emballages récupérables et divers			242 151	
Immobilisations corporelles en cours	51 705 644		66 673 260	
Avances et acomptes				
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>51 705 644</b>	<b>1 543 741</b>	<b>483 627 709</b>	
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES</b>				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		1 328 887	2 540 087	
Autres titres immobilisés			582 759	
Prêts et autres immo. financières			23 239	
<b>TOTAL immobilisations financières :</b>		<b>1 328 887</b>	<b>3 146 084</b>	
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>51 830 344</b>	<b>2 872 628</b>	<b>490 844 807</b>	

# Amortissements

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles	999 338	106 310	129 791	975 858
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>	<b>999 338</b>	<b>106 310</b>	<b>129 791</b>	<b>975 858</b>
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>				
Terrains	959		959	
Constructions sur sol propre	54 844 961	7 453 392	372 089	61 926 264
Constructions sur sol d'autrui	14 744 971	2 717 023	522 840	16 939 154
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel	4 498		4 498	
Inst. générales, agencements et divers	233 298	13 084	64 296	182 087
Matériel de transport	3 732	18		3 750
Mat. de bureau, informatique et mobil.	24 436	959	15 313	10 082
Emballages récupérables et divers		11 522		11 522
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>	<b>69 856 854</b>	<b>10 195 999</b>	<b>979 994</b>	<b>79 072 858</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>70 856 192</b>	<b>10 302 308</b>	<b>1 109 784</b>	<b>80 048 716</b>

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
<b>TOTAL immobilisations incorporelles :</b>			
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
<b>TOTAL immobilisations corporelles :</b>			
Frais d'acquisition de titres de participations			
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>			



## État des Créances et Dettes

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FHH - Foncière HH

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
<b>DE L'ACTIF IMMOBILISÉ</b>			
Créances rattachées à des participations	1 473 359		1 473 359
Prêts (1) (2)			
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
<b>TOTAL de l'actif immobilisé :</b>	<b>1 496 597</b>		<b>1 496 597</b>
<b>DE L'ACTIF CIRCULANT</b>			
Avances et acomptes sur commandes	174 000	174 000	
Créances clients	4 064 677	4 064 677	
Personnel et charges sociales à récupérer			
État et autres collectivités publiques	28 705 002	10 155 460	18 549 543
Groupes & organismes apparentés	468 339	468 339	
Débiteurs divers	2 602 453	2 363 313	239 140
<b>TOTAL de l'actif circulant :</b>	<b>36 014 472</b>	<b>17 225 789</b>	<b>18 788 683</b>
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>37 511 069</b>	<b>17 225 789</b>	<b>20 285 280</b>

(1) Dont prêts accordés en cours d'exercice  
 (2) Dont remboursements obtenus en cours d'exercice

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes	86 444 912	3 183 954	13 082 543	70 178 416
Emprunts et dettes financières diverses	13 000 654	1 094 526	3 995 204	7 910 924
Conf., Fédération, Asso. & organ. appar	31 589	31 589		
<b>TOTAL :</b>	<b>99 477 156</b>	<b>4 310 069</b>	<b>17 077 747</b>	<b>78 089 340</b>
Fournisseurs et comptes rattachés	3 940 127	3 940 127		
Usagers avances reçues	99 000	99 000		
Dettes relatives au personnel	310 367	310 367		
État et autres collectivités publiques	228 562	228 562		
Autres dettes	555 158	555 158		
<b>TOTAL :</b>	<b>5 133 214</b>	<b>5 133 214</b>		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>104 610 370</b>	<b>9 443 283</b>	<b>17 077 747</b>	<b>78 089 340</b>

## Résultats et autres éléments significatifs des 5 derniers exercices

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

NATURES DES INDICATIONS	EXERCICES				
	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
<b>Capital social en fin d'exercice</b>					
Capital social	161 818 524	145 613 826	131 886 140	116 379 264	102 219 176
Nombre des actions :					
-ordinaires existantes	1758897	1582759	1433545	1264992	111078
-à dividende prioritaire existantes (sans droit de vote)					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
-par conversion d'obligations					
-par exercice de droits de souscription					
<b>Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffres d'affaires hors taxes	16 718 084	15 179 352	13 955 361	12 620 911	1 174 181
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	8 868 342	8 719 465	8 660 555	7 161 398	7 571 419
Impôts sur les bénéfices	31 878	132 906			60 438
Participation des salariés due au titre de l'exercice					
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	22 682	303 805	142 462	240 455	229 074
Résultat distribué					
<b>Résultat par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés, mais avant dotations aux amortissements et provisions	5	5	6	6	7
Résultat après impôts, participation des salariés, et dotations aux amortissements et provisions	0				
Dividende attribué à chaque action					
<b>Effectif</b>					
Effectif moyen des salariés employés durant l'exercice	26	27	25	27	25
Montant de la masse salariale de l'exercice	1 160 400	1 129 857	1 081 817	1 140 670	1 007 813
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité sociale, oeuvres sociales...)	566 026	540 014	534 492	567 331	494 987

## Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/19 au 31/12/19

FHH - Foncière HH

	Solde Initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	145 613 828	24 036 196	7 831 500	161 818 524
Primes liées au capital social	73 711 386	14 564 145	4 864 315	83 411 216
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	136 068	15 190		151 258
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638			28 638
Réserves réglementées				
Autres réserves	2 533 513	288 615		2 822 127
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	303 805	22 682	303 805	22 682
Subventions d'investissement	108 343 335	3 835 174	1 046 529	111 131 980
Provisions réglementées				
<b>TOTAL</b>	<b>330 670 572</b>	<b>42 762 002</b>	<b>14 046 149</b>	<b>359 386 425</b>

## Produits à Recevoir

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19  
Edition du 03/04/20  
Devise d'édition

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
<b>Immobilisations financières</b>	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
<b>Créances</b>	
Créances clients et comptes rattachés	269 487
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	2 363 313
Autres créances	
<b>Valeurs Mobilières de Placement</b>	
<b>Disponibilités</b>	<b>40 652</b>
<b>TOTAL</b>	<b>2 673 453</b>

418000-FACTURES A ETABLIR : 269 487

468700-PRODUITS A RECEVOIR :

CRG : 2 105 084 - ASSURANCES : 51 983 - SUB A RECEVOIR : 62 781 - COMPLT HON MONTAGE 66 080  
AUTRES 77 385

518700-INTERETS COURUS A RECEVOIR : 40 652

## Charges à Payer

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	338 172
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	132 460
Dettes fiscales et sociales	366 801
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	20 904
<b>TOTAL</b>	<b>858 337</b>

166840-INTERET COURUS NON ECHUS : 338 172

408100-FOURNISSEURS FACT NON PARVENUES : 132 460

428\* +438\* + 448600 -DETTE FISCALES ET SOCIALES :

468600- CHARGES COPRO BETHANIE 20 904

## Charges et Produits Constatés d'Avance

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19  
Edition du 03/04/20  
Devise d'édition

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	102 925	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
<b>TOTAL</b>	<b>102 925</b>	

CCA ASSURANCES : 89 214 - MEDECINE DU TRAVAIL : 2 910 - CHARGES COPRO AUDRAS : 10 801

## Détail des Produits Exceptionnels et Charges Exceptionnelles

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>	<b>Montant</b>	<b>Imputé au compte</b>
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	77 467	771*
Produits exceptionnels sur opérations de capital	536 836	775000-775200
Reprise sur provisions, dépréciations et transferts de charges		

<b>TOTAL</b>	<b>614 303</b>	
--------------	----------------	--

<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>	<b>Montant</b>	<b>Imputé au compte</b>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	190 122	671000-671200
Charges exceptionnelles sur opérations de capital	791 088	6752*-678000
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		

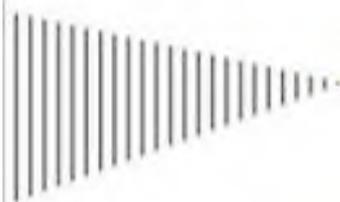
<b>TOTAL</b>	<b>981 210</b>	
--------------	----------------	--

## Détail des Transferts de Charges

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/19 au 31/12/19

NATURE	Montant
Transfert de charges assurances	260 983
Remboursements divers	588
<b>TOTAL</b>	<b>261 571</b>



**Foncière d'Habitat et Humanisme**  
Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice  
clos le 31 décembre 2020

**Rapport spécial du commissaire aux comptes  
sur les conventions réglementées**

ERNST & YOUNG et Autres



ERNST & YOUNG et Autres  
Tour Dreyfus  
115-121, boulevard Maréchal-Vivier-Morel  
69392 Lyon cedex 03

Tel. : +33 (0)4 78 63 16 16  
www.ey.com/fr

## Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020

### Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 226-2 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R. 226-2 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 226-10 du Code de commerce.

S.A.S. à responsabilité limitée  
438 4716 9228 225 Normans

Société de Commissaires aux Comptes  
Société d'audit 42, boulevard Cassini, 75016 Paris Cedex 12



### Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

En application de l'article R. 226-2 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

- **Avec la société FG2H, gérante de votre société**

**Frais de gérance**

**Nature et objet**

La société FG2H a été autorisée à facturer les frais de gérance à votre société.

**Modalités**

A ce titre, votre société a enregistré, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, une charge de € 2 160.

- **Avec la S.C.I. d'Attribution Cour des Voraces, filiale de votre société**

**Avance non rémunérée**

**Nature et objet**

Votre société a octroyé une avance non rémunérée à la S.C.I. d'Attribution Cour des Voraces.

**Modalités**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2020, l'avance s'est élevée à € 450 000.

Lyon, le 3 mai 2021

Le Commissaire aux Comptes  
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

### **5.1.2 *Changement de date de référence comptable***

Néant.

### **5.1.3 *Normes comptables***

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

### **5.1.4 *Changement de référentiel comptable***

Néant.

### **5.1.5 *Informations financières auditées***

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

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

### **5.1.6 *Etats financiers consolidés***

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

### **5.1.7 *Date des dernières informations financières***

Le dernier exercice clos et vérifié est en date du 31 décembre 2020, soit moins de 16 mois avant la date du présent document.

## **5.2 Informations financières intermédiaires et autres**

### **5.2.1 *Informations financières trimestrielles ou semestrielles***

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

## **5.3 Audit des informations financières annuelles**

### **5.3.1 *Informations financières annuelles auditées***

Présentée en 5.1.1.

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

Néant.

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

Néant.

## **5.4 Indicateurs-clés de performance (ICP)**

### **5.4.1 Description des indicateurs clés de performance**

Néant, la Société ne publie pas de tels indicateurs.

## **5.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur**

Néant, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu depuis le 31 décembre 2020.

## **5.6 Politique en matière de dividendes**

La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG. En effet, dans le cadre du nouveau régime de réduction d'impôt auquel les souscripteurs peuvent prétendre et conformément à l'article 199 terdecies-0 AB II-2.-5°, la Société ne doit procéder à aucune distribution de dividende pendant toute la durée de la convention tenant lieu de mandat de SIEG (Service d'Intérêt Economique Général), soit depuis le 1er janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029, sauf caducité de la convention intervenant au 31 décembre 2022, en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation. Il est précisé que la caducité de la convention SIEG ne remet pas en cause les effets de la convention pour le passé, soit pour la durée courant du 1er janvier 2020 au 31 décembre 2022 (voir également les paragraphes 3.3 de la partie I et 4.9.1.1. f. de la partie II).

En tout état de cause, les bénéfices nécessairement modestes qu'elle pourrait réaliser serviront à renforcer ses fonds propres pour parer aux inévitables aléas de son patrimoine construit ou rénové.

## **5.7 Informations financières pro forma**

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

## **6. INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENEURS DE VALEURS MOBILIERES**

### **6.1 Principaux actionnaires**

#### **6.1.1 Actionnariat**

Au 15 juin 2021, après la correction d'une erreur matérielle consécutive à la fusion HHD, la réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues et la réalisation des opérations d'apports décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2021, la Foncière a un capital de 184 483 552 €, se décomposant en 2 005 256 actions de 92 €, disposant d'un droit de vote et détenues par plus de 9 400 actionnaires.

Actionnaires	15/06/2021		31/12/2020		31/12/2019	
	nb d'actions	%	nb d'actions	%	nb d'actions	%
Fédération HH	30 039	1,5%	25 020	1,3%	23 539	1,3%
Associations HH	96 551	4,8%	96 551	5,0%	88 434	5,0%
Congrégations	25 696	1,3%	25 696	1,3%	25 457	1,4%
Fonds gest. Epargne salariale	639 095	31,9%	639 095	33,1%	581 269	33,0%
Autres personnes morales	74 052	3,7%	71 612	3,7%	56 935	3,2%
<b>Personnes morales</b>	<b>865 433</b>	<b>43,2%</b>	<b>857 974</b>	<b>44,4%</b>	<b>775 634</b>	<b>44,1%</b>
<b>Personnes physiques</b>	<b>1 139 823</b>	<b>56,8%</b>	<b>1 075 263</b>	<b>55,6%</b>	<b>983 263</b>	<b>55,9%</b>
<b>Total Actionnaires</b>	<b>2 005 256</b>	<b>100%</b>	<b>1 933 237</b>	<b>100%</b>	<b>1 758 897</b>	<b>100%</b>

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

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

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

L'associé commandité (la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme) est détentrice d'1 action.

Au 15 juin 2021, 3 actionnaires possèdent individuellement plus de 5% du capital : il s'agit du fonds FPS Natixis Solidaire qui détient 10%, du fonds FCP Amundi Finance et Solidarité qui détient 8% du capital, et du fonds BNP Paribas Social Business Impact qui détient 5%. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

L'année 2020 souligne une stabilité de la participation de l'épargne salariale qui est constante à 33% (en 2019 et 2020), et de la participation des personnes physiques (55.9% en 2019 et 55.6% en 2020).

Au 31 décembre 2020, le Mouvement contrôle au total 6.3% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement de manière historique depuis sa création, on arrive, globalement au chiffre de 7.6 %. Ce soutien constaté des congrégations n'est toutefois pas formalisé par un engagement écrit.

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

### **6.1.2 Droits de vote**

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

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

### **6.1.3 Contrôle de la détention de capital**

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

Le taux de détention du capital par le Mouvement en qualité d'associé commanditaire est relativement faible. Au 15 juin 2021, le Mouvement contrôle au total 6,3% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement depuis sa création, on arrive globalement au chiffre de 7,6%.

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

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

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

#### **6.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle**

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

## **6.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage**

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

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

En 2020, les provisions pour risques s'élèvent à 787 K € et concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état relatifs à des programmes immobiliers identifiés, dont le coût restera à la charge de la Foncière. Elles incluent également les provisions des indemnités de départ en retraite (IDR) à hauteur de 88,6K€.

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

Les représentants, personnes physiques, de la gouvernance de la Foncière peuvent également être présents dans la gouvernance des autres structures composant le Mouvement Habitat et Humanisme. Des flux financiers réguliers existent entre les différentes structures du Mouvement qui concourent à la même stratégie et aux mêmes objectifs. Ces flux concernent principalement des loyers versés par des associations qui sont locataires de biens collectifs de la foncière (cas des pensions de famille) et les frais de gestion versés aux AIVS du Mouvement chargés de gérer les locations. D'autres flux financiers moins réguliers existent entre les deux principales associations et la foncière comme la refacturation des équipes maîtrise d'œuvre des associations qui ne travaillent qu'exclusivement par la Foncière (flux encadré par une convention signée par les parties), et avec la fédération dans le cadre de la refacturation d'équipes mutualisées. Tous ces flux sont encadrés par des contrats juridiques et se font à des conditions normales. Les procédures de contrôle interne dont s'est dotée la Foncière, sont de nature à identifier et traiter les situations de conflit d'intérêts.

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

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

### **6.4 Transactions avec des parties liées**

Les logements qu'elle construit et réhabilite sont réalisés par des sociétés du bâtiment et des architectes extérieurs. La Société s'interdit, dans le cadre de sa déontologie, de louer les logements lui appartenant à ses salariés ou à ses bénévoles ou à leurs proches, sans passer par les commissions d'attribution existantes. Elle confie la gestion locative de ses logements à des AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale, partenaires du Mouvement Habitat et Humanisme (honoraires de gestion versées aux AIVS en 2020 : 1 319 571,21 euros).

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

Des conventions particulières peuvent être passées avec les organisations du mouvement Habitat Humanisme pour la mise en commun de locaux ou de services partagés. En 2020, une avance en compte courant de 450 000 euros a été mise en place avec la SCI Cour des Voraces dans le cadre du paiement d'un acompte sur dividendes 2021 qui sera approuvé par l'AG 2022. Toutes ces conventions sont analysées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui figure au paragraphe 5.1.1 (C).

Une convention cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée est consentie à certaines Associations H&H. Mise en place à la fin de l'année 2014, elle définit le cadre juridique et le schéma dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage déléguée consentie aux associations. La rémunération est elle aussi définie comme la refacturation des frais de personnel directs affectés à la maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de budgets précédemment validés par la Foncière avec l'association concernée (honoraires payées aux associations en 2020 : 727 964,23 euros).

## 6.5 Capital social

### 6.5.1 Date du bilan le plus récent

Les informations présentées dans les paragraphes 6.5.2 à 6.5.7 ci-dessous sont basées sur les états financiers annuels le plus récent, à savoir celui au 31 décembre 2020.

### 6.5.2 Montant du capital social et catégories d'actions

Le capital social s'élevait, au 31 décembre 2020, à 177 857 804 €. Il était divisé en 1 933 237 actions de 92 € de nominal.

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

Entre le 1er janvier et le 15 juin 2021, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Correction de l'erreur matérielle sur le nombre d'actions annulées dans le cadre de la réduction du capital social consécutive à la fusion absorption de la société HH DEVELOPPEMENT réalisée le 3 juin 2019 :** l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 a pris acte de l'erreur matérielle qui a été constatée sur le nombre d'actions annulées dans le cadre de la réduction du capital social consécutive à la fusion absorption de la société HH DEVELOPPEMENT réalisée le 3 juin 2019 et correspondant à la participation à cette date de la société HH DEVELOPPEMENT au capital de la Société. L'assemblée générale a constaté en conséquence que 531 actions de la Société avaient été annulées à tort le 3 juin 2019 alors qu'elles auraient dû être attribuées à la Fédération Habitat et Humanisme. En conséquence, l'assemblée générale a décidé de corriger cette erreur matérielle en procédant à une augmentation du capital social d'une somme de 48 852 euros prélevée sur le compte « prime de fusion » par l'émission de 531 actions attribuées en intégralité à la Fédération Habitat et Humanisme.
- **Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues :** l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 66 976 euros par annulation de 728 actions auto-détenues. La différence entre la valeur comptable de ces actions dans les comptes de la Société (soit 103.376 euros) et le montant de la réduction de capital nécessaire à leur annulation, différence égale à 36.400 euros, a été imputée sur le compte « prime de fusion ».
- **Exercice de 67.000 BSA :** une décision de la Gérance en date du 10 juin 2021 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 17 juin 2020 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 10 juin 2021, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.752.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 148 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 56 €).
- **Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives :** augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 772 000 €, représentant une augmentation de capital de 479 872 €, par création de 5 216 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 56 € (soit une prime d'émission globale de 292 096 €), avec une soulte de 32 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières) ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société sera porté à 184 483 552 euros divisé en 2 005 256 actions d'une valeur nominale de 92 €.

### **6.5.3 Actions non représentatives du capital**

Non applicable.

### **6.5.4 Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales**

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

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

La Foncière a émis et attribué à la Fédération Habitat et Humanisme 67 000 bons de souscription d'actions au prix de 0,01 € lors de l'assemblée générale du 9 juin 2020 (BSA 2021). L'intégralité de ces bons, cessibles et exerçables du 11 janvier au 28 mai 2021, a été cédée à des tiers qui les ont exercés à hauteur de 67 000 BSA ayant donné lieu à l'émission de 67 000 actions nouvelles représentant une valeur de 9 916 000 € incluant une prime d'émission de 3 752 000 €.

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

Non applicable.

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

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

## **6.6 Acte constitutif et statuts**

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

L'article 13 des statuts, paragraphes 3, 4, 6 & 7, stipule :

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

*La cession des actions nécessaires à un membre du conseil de surveillance, conformément à l'article 7.2 des statuts pour l'exercice de son mandat est dispensée d'agrément.*

*A cet effet, le cédant doit notifier à la société une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions dont la cession est envisagée et le prix offert. L'agrément résulte soit d'une notification émanant de la gérance soit du défaut de réponse dans le délai de trois mois à compter de la demande.*

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

*Cette acquisition a lieu moyennant un prix qui, à défaut d'accord entre les parties, est déterminé par voie d'expertise dans les conditions prévues à l'article 1843-4 du code Civil, étant précisé que l'expert sera alors lié par les principes de valorisation fixés au paragraphe 5 ci-dessous. Les frais et honoraires d'expert sont supportés, moitié par le cédant, moitié par le ou les cessionnaires, la répartition entre ceux-ci s'opérant au prorata des actions acquises.*

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

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

[...]

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

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

## **6.7 Contrats importants**

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

## **7. DOCUMENTS DISPONIBLES**

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

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les documents comptables des trois derniers exercices, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes relatifs à ces documents,
- le rapport d'expertise exhaustif du patrimoine immobilier établi au 31 décembre 2019 de la Foncière Habitat et Humanisme
- L'opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts établi le 26 août 2021 par le cabinet BIGNON LEBRAY.

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

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

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

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

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

#### **1.1 Responsable du prospectus**

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

#### **1.2 Attestation du responsable du prospectus**

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

#### **1.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert**

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

#### **1.4 Attestation de l'expert**

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

#### **1.5 Attestation AMF**

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

#### **1.6 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission**

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

#### **1.7 Raisons de l'offre et utilisation du produit**

Les fonds collectés seront entièrement affectés :

- au financement des opérations de construction, d'acquisition-amélioration et de réhabilitation de logements de la Foncière, conformément à la stratégie et aux objectifs de Foncière Habitat et Humanisme, tels que décrits dans le paragraphe 2.2.1 de la partie I du présent prospectus.
- au rachat du parc d'actifs immobiliers PLAI à la Foncière EHD.
- au financement de la réhabilitation thermique des logements ; conformément à la loi Energie Climat, à la future loi Climat et résilience, à la future réglementation environnementale des bâtiments (RE 2020), et à la mise en œuvre de la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
- au rachat d'hôtels pour les personnes réfugiées et demandeurs d'asile dans les centres d'accueil du Mouvement.

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

En 2020, les acquisitions d'immobilisations corporelles s'élèvent à 28,4 M€ contre 53,6 M€ en 2019.

Les investissements autorisés en 2020 par le Comité d'Engagement portent sur 327 logements pour une valeur de 41,0 M€, financée à hauteur de 12,8 M€ par des fonds propres.

Au regard des projets à l'étude, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logement devrait se situer autour de 440 logements par an en moyenne sur la période 2021-2024, soit un investissement d'environ 60 M€ par an.

Un certain nombre d'opérations ciblées sont déjà en cours d'étude au stade de la Faisabilité et pourront être soumises au Comité d'engagement en fin d'année 2021 en cas de succès de la levée de fonds. Il s'agit notamment de :

- à St Agnant (17) - une Résidence Intergénérationnelle, de 20 logements environ en construction neuve ;
- à Viroflay, un projet de 10 logements, qui devrait passer cet été en Comité d'Engagement ;
- à Ivry sur Seine, un projet de Pension de Famille de 20 logements ;
- dans les 2 Sèvres, 2 nouveaux projets à Bressuire et à Melle, MIG à l'étude ;
- en Gironde, à Pessac, à l'étude en VEFA une Maison intergénérationnelle,
- en Isère, 2 projets à l'étude à Corenc et Saint Ismier (6/7 logements et une MIG)
- à St Jean Le Blanc (Loiret), un projet de PdF de 20 logements
- à Lille, rue Maracci, une MIG de 20 logements
- à Louvigny (Calvados) , une MIG de 20 logements.
- à Avranches (Manche), une PdF de 20 logements
- en région PACA, plusieurs dossiers VEFA à l'étude avec Nexity et ses filiales, pour des MIG ou des PdF notamment à Roquebrune, Cagnes sur Mer, Cannes
- après une pause liée aux élections et à la crise sanitaire, de nombreux projets à l'étude dans diverses régions et plusieurs Pension de Famille en IdF, soit plus de 250/300 logements.

Dans l'hypothèse où tous les BSA 2022 seraient exercés pour un produit brut correspondant de 9 983 000 € sur la base d'une valeur d'action de 149 €, le produit brut total de l'émission (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à 24 210 712 €. En cas d'exercice intégral de la clause d'extension, il s'élèverait à 26 344 836€.

Les dépenses liées à l'émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques pour un montant d'environ 80 000 € TTC.

Le produit net estimé de l'émission en numéraire serait compris entre 24,1 M€ et 26,3 M€.

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

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt. Par ailleurs la présente opération ne fait pas l'objet de convention de prise ferme.

## **1.8 Informations supplémentaires**

### ***1.8.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre***

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

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

Se reporter au paragraphe 5.3.2 de la première partie

### **1.8.3 Circuits de commercialisation des actions de la Foncière d’Habitat et Humanisme**

#### Communication aux actionnaires

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

#### Communication aux sympathisants d’Habitat et Humanisme

Des informations sur les augmentations de capital de la Foncière sont envoyées dans le cadre de la newsletter du Mouvement adressée par mail régulièrement aux 48 000 abonnés.

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

#### Communication digitale

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

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

#### Publicité

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

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

### **2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net**

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

## **3. FACTEURS DE RISQUES**

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

### **Risque d’illiquidité relatif à la possibilité de revente des actions de la Foncière d’Habitat et Humanisme**

#### *Identification et description du risque*

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

Les transactions sont opérées sur la base du prix d’achat fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l’article 13 des statuts (cf. paragraphe 6.6) relatif à l’agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d’actions à des tiers.

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

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

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

Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 15 juin 2021, 496 767 actions entrent dans ce cadre.

#### *Réponse au risque*

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

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

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

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

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

<i>en K€</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2020</i>	<i>06/2021</i>
Rachats effectués (1) en k€	3 098	3 405	4 422	4 710	4 474
<i>Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)</i>	<i>21 165</i>	<i>23 160</i>	<i>30 008</i>	<i>31 824</i>	<i>30 231</i>
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes (2) en K€	41 973	49 697	58 097	72 077	86 227
<i>Nombre d'actions correspondant (b)</i>	<i>299 023</i>	<i>346 330</i>	<i>409 839</i>	<i>505 739</i>	<i>602 924</i>
Pourcentage (a/b)	7,08%	6,69%	7,32%	6,29%	5,01%

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

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

Au 15 juin 2021, les 496 767 actions affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans représentent 24.7% du capital social et, sur la base d'un prix de 148 €, un montant théorique de revente de 73.5 M€.

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

<b>Du</b>	<b>Au</b>	<b>Valeur de l'action</b>
1996 (création)	30/06/2006	<b>114,34 €</b>
01/07/2006	05/06/2007	<b>123 €</b>
06/06/2007	26/05/2008	<b>133 €</b>
27/05/2008	02/06/2009	<b>140 €</b>
03/06/2009	03/06/2010	<b>142 €</b>
04/06/2010	09/06/2011	<b>142 €</b>
10/06/2011	04/06/2012	<b>142 €</b>
05/06/2012	05/06/2013	<b>144 €</b>
06/06/2013	30/06/2014	<b>144 €</b>
01/07/2014	30/06/2015	<b>145 €</b>
01/07/2015	30/06/2016	<b>145 €</b>
01/07/2016	30/06/2017	<b>145 €</b>
01/07/2017	30/06/2018	<b>147 €</b>
01/07/2018	30/06/2019	<b>147 €</b>
01/07/2019	30/06/2020	<b>148 €</b>
01/07/2020	30/06/2021	<b>148 €</b>
01/07/2021	30/06/2022	<b>149€</b>

Le prix de revente applicable à compter du 1er juillet 2021 est égal au prix de souscription proposé dans la présente augmentation de capital.

Lors de l'assemblée générale mixte du 8 juin 2021, la valeur de l'action a été fixée à 149 € à partir du 1er juillet 2021. Cette valeur de l'action est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigés des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 142 €).

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

### *Identification et description du risque*

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

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

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

La méthode de détermination s'applique à la fois aux transactions et souscriptions. Les transactions sont opérées sur la base du prix fixé par la gérance au vu du dernier calcul d'évaluation des actions par la méthode des cash-flows futurs actualisés. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 6.6) relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. Le même prix correspondant à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés, s'applique aux émissions d'actions nouvelles et exercices de BSA et également aux transactions de revente organisée pour les actionnaires désireux de céder leurs titres.

La souscription durant la phase 1 (période de souscription à titre irréductible) étant réalisée à un prix de 149 € identique au prix de la phase 2 (souscription à titre libre par des tiers actionnaires ou non actionnaires agréés par la Gérance) et de la phase 3 (attribution au titre de la clause d'extension), qui est aussi le prix d'exercice des BSA, et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FHH entre le 1er juillet 2021 et le 30 juin 2022, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle, le DPS ne conférant qu'un droit de priorité à la souscription des actions FHH.

### *Réponse au risque*

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

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

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

### *Identification et description du risque*

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

### *Réponse au risque*

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 10 671 902 € de produit brut semble faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande et la Foncière compte, chaque année, de nouveaux actionnaires.

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

## **Risques liés à l'investissement en capital**

### *Identification et description du risque*

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

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

### *Réponse au risque*

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

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

### *Identification et description du risque*

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

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

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

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

### *Réponse au risque*

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

## **4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES**

### **4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes**

#### ***4.1.1 Actions nouvelles émises***

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de la Foncière d'Habitat et Humanisme de même catégorie que les actions existantes.

Les actions souscrites porteront jouissance à la date de réalisation de l'augmentation de capital.

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

#### ***4.1.2 Les bons de souscription d'actions (BSA)***

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

L'émission et l'attribution de BSA moyennant le prix de 0,01 € par BSA seront effectuées au bénéfice de la Fédération Habitat et Humanisme, Association reconnue d'utilité publique, qui regroupe les Associations et assure l'animation du Mouvement. La Fédération détient 1,5% du capital de la Foncière à la date du 15 juin 2021.

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

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

### **4.2 Droit applicable et tribunaux compétents**

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

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

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

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

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative.

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

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

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

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

#### **4.3.2 Les BSA à émettre**

Les BSA seront émis sous la forme nominative et intégralement attribués à la Fédération Habitat et Humanisme. La Fédération pourra céder ces BSA à des tiers, actionnaires ou non-actionnaires, durant la période prévue au calendrier de l'opération, soit du 10 janvier au 27 mai 2022. Les cessionnaires choisis par la Fédération, même s'ils sont déjà actionnaires, devront avoir été agréés par la Foncière préalablement à l'acquisition des BSA.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.4 Devise d'émission**

L'émission est réalisée en euros.

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

### **4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles**

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

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

## **Agrément des actionnaires**

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

## **Cession des actions**

La cession des actions peut intervenir selon deux mécanismes :

- la présentation à la Foncière/Fédération d'une demande de revente, selon le processus décrit au paragraphe 2 de la partie (risque d'illiquidité),
- en proposant lui-même un acquéreur à la Foncière en vue de son agrément par celle-ci dans les conditions prévues par les statuts (paragraphe 6.6).

### **a) Droit aux dividendes**

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

En tout état de cause, la Société s'est engagée dans ses statuts et tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

### **b) Droit de vote**

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

### **c) Droit préférentiel de souscription**

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

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

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

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

#### **d) Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur**

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

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

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

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

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

#### **f) Clauses de rachat – clause de conversion**

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

### **4.5.2 Droits attachés aux BSA à émettre**

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

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

Sous réserve de l'agrément de la gérance de la Foncière, les BSA, souscrits au prix de 0,01 € le BSA par la Fédération Habitat et Humanisme, pourront être cédés et exercés à raison d'un BSA pour une action nouvelle du 10 janvier au 27 mai 2022.

Les BSA non exercés après le 27 mai 2022 deviendront caducs.

#### **b) Suspension de l'exercice des BSA**

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

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

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

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

## **4.6 Autorisations**

### **4.6.1 Assemblées ayant autorisé l'émission des actions**

L'émission nouvelle est réalisée dans le cadre de la septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2021 aux termes de laquelle :

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

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

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

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

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

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

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2021, la gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public de valeurs mobilières d'un montant nominal de 8 784 896 €, comportant une faculté d'extension de 15% pouvant porter l'augmentation de capital à 10 102 612 € (procès-verbal du 10 juin 2021).

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

- Montant nominal : 8 784 896 € par émission de 95 488 actions de 92 € à souscrire en numéraire ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 149 € par action de 92 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 57 € à libérer en totalité à la souscription.
- Possibilité de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition d'atteindre les trois-quarts de l'augmentation de capital, soit au moins 6 588 672 €.
- Mise en place d'une faculté d'extension en fonction de l'importance de la demande, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission. Le produit d'émission de 14 227 712 € pourra être porté à 16 361 839 €, afin de servir tout ou partie des demandes supplémentaires de titres, lesquelles s'effectueront au même prix que les souscriptions initiales. Le nombre initial de 95 488 actions nouvelles pourra être porté à un nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 109 811 actions.
- Possibilité d'offrir à des tiers en totalité les actions non souscrites par les actionnaires.
- Entrée en jouissance : à la date de réalisation de l'augmentation de capital.
- Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible à raison d'une action nouvelle pour vingt-et-une anciennes possédées, les actionnaires faisant leur affaire des éventuels rompus.
- Période de souscription : du 6 au 10 septembre 2021 inclus, pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 13 septembre jusqu'au 17 décembre 2021 inclus, pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. A ce titre, la gérance n'a pas utilisé sa faculté de prévoir une période de souscription à titre réductible : à compter du 13 septembre 2021, et à hauteur du solde non-souscrit à l'issue de la période de souscription à titre irréductible, les souscriptions seront ouvertes aux tiers (actionnaires ou non) qui en feront la demande, ces souscriptions devant être agréées par la gérance.

#### **4.6.3 Assemblées ayant autorisé l'émission des BSA**

L'émission des BSA est réalisée dans le cadre de la huitième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2021 aux termes de laquelle :

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

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

- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

*Par ailleurs, la cession des BSA ne sera possible que sous réserve de l'agrément du cessionnaire par la Gérance.*

- *décide que l'exercice desdits bons est subordonné à la condition d'appartenir aux catégories de personnes ci-dessus visées,*
- *décide que la valeur des actions émises sera établie sur la base de la formule habituellement pratiquée par la Société soit 149 € l'action à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2021,*
- *décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment :*
  - *de fixer la valeur des bons émis dont l'émission pourra être gratuite et la valeur d'émission des actions y ouvrant droit par application de la méthode présentement décidée,*
  - *de déterminer les dates et modalités des émissions,*
  - *de fixer les montants à émettre, dans la limite du plafond ci-dessus fixé,*
  - *de déterminer le mode de libération des BSA,*
  - *de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,*
  - *de plus, le gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission, et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions d'actions, prendre généralement toutes dispositions utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, et modifier corrélativement les statuts ;*
  - *de recevoir les souscriptions d'actions, constater la réception des fonds, arrêter les comptes courants d'actionnaires en cas de libération par compensation de telles créances sur la Société, le cas échéant clôturer par anticipation le délai de souscription dans les conditions légales, le cas échéant, constater le nombre d'actions nouvellement émises du fait de l'exercice de tout ou partie des BSA, recueillir les versements et souscriptions correspondants, apporter aux statuts les modifications en découlant et remplir toutes formalités consécutives.*
- *fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée, la durée de la délégation ainsi conférée à la gérance, l'émission devant être réalisée dans ce délai conformément à l'article L.225-138, III, du Code de commerce.*

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

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

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 8 juin 2021, la gérance a décidé de procéder, en date du 10 juin 2021, à l'émission de 67 000 BSA (BSA 2022) réservés à la Fédération Habitat et Humanisme aux conditions suivantes :

Prix de la souscription des bons :

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

Date prévue de l'émission des bons :

Les 67 000 BSA sont émis à compter du 6 septembre 2021 et devront être souscrits par la Fédération avant le 15 octobre 2021, par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Durée de validité des bons :

Les 67 000 BSA sont cessibles sous réserve de l'agrément du cessionnaire jusqu'au 27 mai 2022 ; les bons non exercés pendant ce délai, selon les modalités visées ci-après, perdront toute validité.

Modalités et conditions d'exercice des bons :

Chaque BSA donne droit à la souscription d'une action nouvelle de la Société au prix de cent quarante-neuf euros (149 €) jusqu'à la date du 27 mai 2022.

L'exercice du droit de souscription ne pourra pas intervenir au-delà du 27 mai 2022.

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

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

les compagnies d'assurance et mutuelles,

les sociétés d'investissement.

Augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA :

La ou les augmentations de capital résultant de cette émission est (sont) limitée(s) à un montant nominal maximum de 6 164 000 €.

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

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

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

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

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

## **4.7 Dates prévues des émissions**

### **4.7.1 Augmentation de capital**

Période de souscription : du 6 au 10 septembre 2021 inclus pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 13 septembre au 17 décembre 2021 inclus pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. L'augmentation de capital interviendra à la date du procès-verbal de la gérance constatant le résultat de l'opération, après la clôture des souscriptions. L'inscription des titres en compte nominatif des actionnaires interviendra dans le mois qui suit la clôture de l'émission.

### **4.7.2 BSA**

L'attribution des BSA, réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, sera réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits exclusivement par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 6 septembre au 15 octobre par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des BSA par des tiers, qui les auront préalablement acquis auprès de la Fédération selon le mécanisme décrit au paragraphe 4.8.2, est comprise entre le 10 janvier et le 27 mai 2022.

## **4.8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières**

### **4.8.1 Restrictions concernant les actions (existantes et nouvelles)**

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

- la cession à des tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la gérance ;
- le cédant doit notifier une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions et le prix offert ;
- l'agrément résulte soit d'une notification de la gérance, soit d'un défaut de réponse dans un délai de 3 mois à compter de la demande.

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

### **4.8.2 Restrictions concernant les BSA à émettre**

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

Les BSA pourront être cédés à des tiers ou à des actionnaires à partir du 10 janvier et jusqu'au 27 mai 2022. Ils devront être exercés par leur nouveau détenteur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 27 mai deviendront caducs.

Les BSA ne sont pas cessibles entre investisseurs.

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

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

- les sociétés d'investissement.

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

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

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

#### **4.9 Régime fiscal des actions émises**

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

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

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

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

En tout état de cause, la Société s'est engagée dans ses statuts et tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

##### **4.9.1. Actionnaires dont la résidence fiscale est située en France**

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

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

a) Dividendes

**Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

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

d) Droits de succession et de donation

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

e) Droits d'enregistrement

En cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers, il est perçu un droit proportionnel de 5% du prix convenu, compte tenu de la prépondérance d'actifs immobiliers dans les comptes de la Société au 31 décembre 2020.

f) Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME et des Foncières solidaires

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour 2021, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2019 conformément aux principes précités, s'établit à 30,9 M€. Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 9,6M€, reçues sur le premier semestre 2021 dans le cadre du prospectus AMF visa n°20-498, le plafond restant pour le reste de l'année 2021 s'élève à 21,3M€.

Pour 2022, le plafond calculé par la Société s'établit à 25,1 M€. Il ne tient pas compte du plafond qui restera sur l'année 2021.

Pour les deux années 2021 et 2022, les plafonds calculés sont inférieurs au second plafond de 40 M€, de sorte que ce dernier n'est pas applicable, et il sera uniquement tenu compte des plafonds calculés, à savoir 25,5 M€ pour 2021, et 25,1 M€ pour 2022.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal. Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2021 (20,5 M€), le plafond ne sera pas atteint en 2021, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25%, des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2021 et 2022) ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2021 et 2022).

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

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu, initialement fixé à 18% avait été porté à 25% pour l'année 2020 conformément à l'article 157 IV de la Loi de Finances pour 2020 et a été maintenu à 25% pour l'année 2021 conformément à l'article 111 de la Loi de Finances pour 2021 ainsi que pour l'année 2022 conformément à l'article 19 de la Loi de Finances Rectificative pour 2021 (LOI n° 2021-953 du 19 juillet 2021 publiée au JO du 20 juillet 2021).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 13.000 € de réduction d'impôt pour l'année 2021 puis de 10.000 euros les années suivantes, par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR dû pendant 5 ans, dans les mêmes limites annuelles.

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

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2021, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Néanmoins, le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 7 500 € (prix de souscription – avantage fiscal). En cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres) pour 12 000 €, la plus-value imposable serait alors de 4 500 € (12 000 € – 7 500 €) et non de 2 000 € (12 000 € - 10 000 €).

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

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

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

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

#### ➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2021, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2022 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2021.

#### ➤ Mise en garde spécifique

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

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

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

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

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

#### 4.9.1.2 Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés

##### a) Dividendes

Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de 15%, 26,5% ou 27,5% en fonction du montant du bénéfice imposable et du chiffre d'affaires de la société qui perçoit les dividendes.

Les sociétés détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (exonération des dividendes sous réserve de la taxation à l'IS au taux de 15%, 26,5% ou 27,5% d'une quote-part de frais et charges, fixée forfaitairement à 5% de la distribution). Cette exonération ne revêt un caractère définitif que lorsque les titres sont conservés pendant un délai de deux ans.

#### b) Plus-values

La Foncière est une société à prépondérance immobilière.

En application de l'article 219 du CGI, les plus ou moins-values provenant de la cession de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la Société à prépondérance immobilière, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 26,5%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10 000 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7 630 000 euros sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

#### 4.9.1.3 *Autres actionnaires*

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

#### 4.9.2 *Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France*

##### 1) Dividendes

###### (i) *Personnes physiques :*

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %, portée à 75% pour les dividendes payés dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces retenues à la source.

Pour rappel, la Foncière ne procède pas à des distributions de dividendes.

###### (ii) *Personnes morales :*

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 26,5%, portée à 75% pour les dividendes payés dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source. Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et détenant au moins 5% du capital dans la Société peuvent, sous certaines conditions, bénéficier du régime des sociétés mères (IS assis sur 5% de la distribution). Pour rappel, la Foncière n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires

##### 2) Plus-values

###### (i) *Personnes physiques :*

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents fiscaux français sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France et supportent un prélèvement spécifique

de 26,5% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein). Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.

La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50 000 euros.

Les prélèvements sociaux de 17,2% sont aussi applicables aux non-résidents. Toutefois, ceux-ci peuvent être exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient qu'ils relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et qu'ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'imposition en France des non-résidents dans les cas visés ci-dessus peut être limitée voire supprimée par la convention fiscale internationale conclue entre la France et l'Etat de résidence du cédant.

*(ii) Personnes morales :*

Les plus-values sont imposables en France dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques telles qu'exposées ci-dessus.

Toutefois, le taux du prélèvement spécifique est de 19 % pour les personnes morales établies dans l'Espace Economique Européen et de 26,5% pour les autres.

L'assiette de la plus-value répond à des règles particulières qui diffèrent selon que la personne morale est établie dans l'Espace Economique Européen ou ailleurs. Pour plus d'informations, les souscripteurs doivent se rapprocher de leur conseil fiscal habituel.

**3) Impôt sur la fortune immobilière**

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

**4) Droits de succession et de donation**

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

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

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

Sans objet.

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

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

#### **5.1.1 Conditions de l'offre**

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

L'augmentation de capital sera réalisée par émission de 95 488 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible au profit des actionnaires existants de la Société, a raison de 1 action nouvelle pour 21 actions anciennes détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la gérance pour les nouveaux actionnaires.

Le prix d'émission est de 149 € par action, soit 92 € de valeur nominale et 57 € de prime d'émission.

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 14 227 712 €, pouvant être porté à 16 361 839 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 18 décembre 2021). Ainsi, le nombre initial de 95 488 actions nouvelles pourrait être augmenté de 14 323 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 109 811 actions.

##### *5.1.1.2 Conditions de l'offre de bons de souscription*

Les 67 000 BSA 2022 seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 € par la Fédération Habitat et Humanisme de façon indépendante de l'augmentation de capital en numéraire. Les BSA devront être souscrits par la Fédération par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Ces bons seront cessibles et exerçables du 10 janvier au 27 mai 2022, après cession, par la Fédération, à des tiers (actionnaires ou non-actionnaires) préalablement agréés par la gérance de la Foncière.

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

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

#### **5.1.2 Montant de l'émission**

##### *5.1.2.1 Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire*

Le produit brut de l'émission, primes d'émission incluses, s'élève à 14 227 712 €, dont 8 784 896 € de montant nominal et 5 442 816 € de prime d'émission.

Les 95 488 actions nouvelles seront émises au prix de 149 €, correspondant à 92 € de valeur nominale et 57 € de prime d'émission par action.

### *Limitation du montant de l'émission :*

Conformément à l'article L225-134 du code de commerce, et au terme de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 8 juin 2021, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être décidé de limiter le montant de l'opération aux souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, soit 6 588 672 € de valeur nominale ; dans le cas contraire (c'est-à-dire si le montant des souscriptions n'atteint pas ce chiffre), l'intégralité des fonds versés serait restituée aux souscripteurs. La restitution des fonds serait effectuée sans frais, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

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

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 14 227 712€ pouvant être porté à 16 361 839€, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 18 décembre 2020). Ainsi, le nombre initial de 95 488 actions nouvelles pourrait être augmenté de 14 323 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 109 811. Dans ce contexte la prime d'émission supplémentaire s'élèverait à 816 411 €, soit une prime d'émission totale si extension de 15% de 6 259 227 €.

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

Dans l'hypothèse où tous les BSA émis (soit 67 000 BSA) seraient exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 983 000 € (dont 6 164 000 € de valeur nominale) sur la base d'un prix d'exercice de 149 €.

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

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

### *5.1.3 Période de souscription et procédure de souscription*

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

La souscription sera ouverte du 6 septembre au 17 décembre 2021 selon les modalités suivantes :

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

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes à raison de 1 action nouvelle pour 21 actions anciennes détenues du 6 au 10 septembre 2021 inclus (phase 1).

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

Il n'a pas été créé de droits préférentiels à titre réductible. Les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées à partir du 13 septembre 2021 jusqu'au 17 décembre 2021 (phase 2), soit :

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

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

(c) Faculté d'Extension (phase 3)

En fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 14 227 712 € pouvant être porté à 16 361 839 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera, à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 18 décembre 2021) en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2. Ainsi, le nombre initial de 95 488 actions nouvelles pourrait être augmenté de 14 323 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 109 811.

(d) Valeur théorique des droits de souscription

Il n'y a pas de marché organisé des droits de souscription. La souscription durant la phase 1 étant réalisée à un prix de 149 €, identique au prix des phases 2 et 3 ci-après qui est aussi le prix d'exercice des BSA et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FHH entre le 1er juillet 2021 et le 30 juin 2022, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle,

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

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 6 et le 10 septembre 2021 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

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

Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
29/07/2021	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus	Obtention du visa de l'AMF sur le prospectus
06/09/2021	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
06/09/2021	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
10/09/2021	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
13/09/2021	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires à titre réductible selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.(phase 2)	
Avant le 15/10/2021		Souscription des 67 000 BSA par la Fédération en une fois
A compter du 17/12/2021	Clôture de la période de souscription de la phase 2 (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires) – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension et attribution des 15% d'actions complémentaires aux tiers (actionnaires et/ou non actionnaires) dont la demande n'a pu être satisfaite à l'issue de la phase 2 de souscription.	
Avant le 31/12/2021	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital Certificat de la banque Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	
10/01/2022		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions

27/05/2022		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
------------	--	--

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

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

La procédure suivante sera établie par la Foncière :

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

#### *5.1.3.2 Période de souscription et modalités d'exercice des BSA*

L'attribution des BSA est réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 6 septembre au 15 octobre 2021 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des bons est comprise entre le 10 janvier et le 27 mai 2022.

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

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

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

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

#### Bulletins de souscription et de cession des BSA

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

Les bulletins de cession de BSA seront disponibles, à partir du 10 janvier 2022, à la Fédération. Ils seront imprimés sur le même document que le bulletin de souscription d'action qui permettra l'exercice de ces BSA.

#### Modalités d'exercice

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

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

Les titulaires devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à la Foncière au moyen d'un bulletin de souscription. La période d'exercice est comprise entre le 10 janvier et le 27 mai 2022. Un BSA donne la possibilité de souscrire à 1 action nouvelle au prix d'exercice de 149 €.

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

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

#### **5.1.4 Révocation de l'offre**

L'offre est irrévocable.

Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée.

#### **5.1.5 Réduction des souscriptions**

L'émission des actions nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires d'actions anciennes pourront souscrire à 1 action nouvelle pour 21 actions anciennes sans que leurs ordres ne puissent être réduits.

#### **5.1.6 Montant maximum et minimum de souscription**

Il n'y a pas de montant maximum ou minimum de souscription. Concernant l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, l'émission des actions nouvelles est réalisée à titre irréductible sur la base d'une parité de 1 action nouvelle pour 21 actions détenues.

#### **5.1.7 Possibilité de retrait de la demande**

Les ordres de souscription sont irrévocables.

#### **5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions**

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

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

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

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

L'inscription en compte se fait dans le délai d'un mois suivant la clôture de la souscription. Les actionnaires reçoivent un avis d'inscription.

Il est rappelé que la Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédiée de 2 personnes formées et habilitées, dans le logiciel interne Carmen qui est une application de type SAAS.

Cette application n'est accessible que par des personnes habilitées (identifiant et mot de passe d'accès au portail Habitat et Humanisme et droits d'accès spécifiques à la base de données Carmen). Cette base de données fait partie du programme de sauvegarde du système d'information d'Habitat et Humanisme.

Les souscriptions sont traitées dans l'ordre de date d'arrivée (tampon à date pour les souscriptions papiers, date de souscription pour les souscriptions en ligne), la date de paiement (chèque, virement ou CB) est retenue pour la saisie des souscriptions.

Les souscriptions sont faites exclusivement par chèque bancaire, virement sur un compte dédié ou par paiement par carte bancaire.

Pour toutes les souscriptions supérieures à 10 000 €, les souscripteurs personnes physiques fournissent une copie d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile, les personnes morales un extrait du K-Bis.

En cas de fonds venant de l'étranger, une vigilance supplémentaire est faite sur la banque d'émission du paiement.

#### *5.1.8.2 L'exercice des BSA donnera lieu à création d'actions sous la forme nominative et intégralement libérées à la souscription*

Les modalités seront identiques à celles de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription en numéraire précitée.

#### *5.1.9 Publication des résultats de l'offre*

Les résultats de l'offre seront publiés sur le site internet de la Foncière d'Habitat et Humanisme lorsque l'intégralité de l'offre aura été souscrite et au plus tard le 27/05/2022 (la date étant susceptible de varier en fonction des souscriptions reçues). Un mécanisme d'alerte a été mis en place par la Société afin de prévenir les souscripteurs de l'atteinte de l'intégralité de l'offre et de pouvoir bloquer dans les temps les souscriptions en ligne.

#### *5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription*

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 6 et le 10 septembre 2021 inclus et payer le prix de la souscription correspondant.

Le droit de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant la fin de la période de souscription (10 septembre 2021 inclus).

Ce droit est négociable, conformément à la loi, pendant la période de souscription à titre irréductible.

Cependant, la Foncière informe qu'il n'existe pas de marché organisé pour la vente de ces droits de souscription.

#### *5.1.11 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA*

Les BSA souscrits, au prix de 0,01 € le BSA, par la Fédération Habitat et Humanisme, ne seront cessibles par celle-ci qu'à des tiers (actionnaires ou non) répondant aux critères suivants :

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

Pour exercer leur BSA, les investisseurs devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 10 janvier et le 27 mai 2022 et payer le prix de la souscription correspondant.

Les BSA devront être exercés par leurs bénéficiaires au plus tard le 27 mai 2022, sous peine de caducité.

Le BSA n'est pas négociable par son acquéreur qui doit l'exercer immédiatement après son acquisition à la Fédération Habitat et Humanisme. Cédé moyennant un prix de 0,01 € par BSA par la Fédération, après agrément de la Foncière, il doit être exercé concomitamment à la souscription.

## **5.2 Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières**

### **5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - pays dans lequel l'offre sera ouverte**

#### Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ensuite souscrire aux actions nouvelles à émettre, les investisseurs qui en feront la demande (cumulativement actionnaires et non-actionnaires).

Les demandes de souscription seront enregistrées et donneront lieu à un courrier valant accusé de réception, au fur et à mesure de la réception des bulletins de souscription à la Foncière, la date du tampon faisant foi.

#### Pays dans lequel l'offre sera offerte

L'offre sera ouverte au public en France.

#### Restrictions globales à l'offre

La diffusion du prospectus pour la vente des actions, droit préférentiel de souscription et souscription d'actions nouvelles, peuvent, dans certains pays, y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer d'éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

### **5.2.2 Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance**

A la date de la présente note d'information, la Fédération Habitat et Humanisme n'envisage pas de souscrire. La Société n'a pas d'autre information sur les intentions de ses principaux actionnaires et de ses dirigeants.

### **5.2.3 Information de pré-allocation**

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.

## **5.3 Notification aux souscripteurs**

Les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par la délivrance d'une attestation de souscription par la Société, après agrément de la gérance.

## **5.4 Etablissement des prix**

### **5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions**

La détermination annuelle d'une valeur de référence de l'action de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme est apparue nécessaire en raison de la forte augmentation du volume de la production de logements et du souhait de certains actionnaires de voir le prix d'émission des actions et le prix de cession des titres, dans les négociations entre actionnaires, suivre de manière adaptée l'évolution du marché.

En dépit des difficultés d'appréciation d'un patrimoine immobilier constitué presque exclusivement de logements sociaux ou très sociaux, dont la vente ne pourrait intervenir, aux termes de la réglementation en vigueur et de nos propres statuts, qu'en faveur d'une autre société travaillant dans le même secteur d'activité, une méthodologie a été mise au point et soumise pour avis à nos commissaires aux comptes qui l'ont entérinée.

La première détermination de cette valeur est intervenue le 6 juillet 2006. La gérance avait alors fixé la valeur de référence du titre à 123 euros. Une nouvelle valeur, calculée selon la même méthode, est fixée chaque année par la gérance, et applicable pour une durée d'un an du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin de l'année suivante.

### Approche méthodologique

L'évaluation du patrimoine de la Foncière peut se faire à partir de différentes méthodes :

- La valeur nette comptable retraitée : cette valeur ne tient compte ni des variations du marché de l'immobilier, ni de l'inflation ;
- La valeur de marché : calculée par un expert indépendant, elle donne le prix des biens, libres de toute occupation et de tout conventionnement. Dans le cas de la Foncière d'Habitat et Humanisme, ce critère est difficilement utilisable, car l'essentiel des logements n'est pas cessible (*du fait de la réglementation, des statuts de la société et des objectifs du Mouvement HH*) et est loué, dans le cadre d'un conventionnement, en fonction d'un barème administratif, à des familles en situation sociale difficile ;
- La méthode des cash-flows consolidés, est considérée par les experts que nous avons consultés, et en particulier par nos commissaires aux comptes, comme l'approche la plus fiable du problème posé. Elle consiste à calculer la valeur des biens à partir du cash-flow qu'ils dégageront pendant toute la période de vie des immeubles (estimée à quarante ans pour les acquisitions et à la durée du bail pour les baux) et en y rajoutant in fine, pour les acquisitions, un montant tenant compte de la valeur des terrains et du bâti.

### Application à la Foncière HH

#### Méthode de la valeur nette comptable retraitée

L'importance des subventions d'équipement figurant dans le bilan de société Foncière a conduit les experts à préconiser un retraitement de notre haut de bilan, retraitement qui a pour effet de réduire et les immobilisations et les fonds propres du montant des subventions d'équipement reçues. On obtient ainsi, pour 2020, une valeur nette comptable corrigée égale, pour sa partie immobilière à **306,9M€** (droits aux baux inclus), soit 3,1M€ d'immobilisations incorporelles, 424,9 M€ d'immobilisations corporelles, et -121,2M€ de subvention d'investissement.

Quant aux capitaux propres, ils s'élèvent à **274,1M€**.

#### Méthode de la valeur de marché

Le rapport d'expertise réalisé en 2020 du patrimoine de la Foncière au 31/12/2019 fait ressortir une valeur marchande théorique de 502,8M€ pour une valeur nette comptable de 338,5M€, soit une plus-value latente de 164,3M€.

**Comme la valeur nette comptable dans les comptes au 31/12/2020 ressort à 428,0M€, la valeur de marché peut donc être estimée à cette valeur augmentée de la plus-value latente soit à 592,3M€.**

Cette évaluation nous conforte dans l'idée que le choix des implantations a été bon et qu'il assure une bonne protection des avoirs confiés par nos actionnaires. Mais comme il a été mentionné plus haut cette valeur n'a pas de portée pratique véritable compte tenu des contraintes propres à notre activité.

#### Méthode des cash-flows consolidés

La méthode des cash-flows cumulés a été appliquée selon les principes qui nous ont été définis par les experts sur la base des paramètres suivants :

- Cash-flow actualisé des opérations terminées à fin décembre 2020 pour les 40 années à venir, ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure,
- Cash-flow actualisé des opérations en cours au prorata des investissements déjà réalisés,
- Valeur terminale actualisée égale à 100 % des terrains et du bâti
- Taux d'actualisation de 5,65% correspondant au taux actuel des OAT 10 ans augmenté d'une « prime de risque » intégrant les risques propres au secteur immobilier, les rigidités propres au logement social, les incertitudes liées à l'entretien des lieux par les locataires et enfin l'absence de toute distribution de dividende.

La somme des cash-flows actualisés s'élève ainsi à 184,4M€ et la valeur terminale actualisée 135,8M€.

La société a par ailleurs retenu comme hypothèse de travail une augmentation moyenne annuelle des loyers et des charges de 1,55% (valeur 2020).

### Valorisation de l'action FHH

A l'issue de ces calculs la valeur de l'action est déterminée en utilisant la formule suivante :

	<b>2020</b>
Capitaux propres stricto sensu (M€)	274,0
+ cash-flows consolidés (M€)	184,4
+ valeur terminale actualisée (M€)	135,8
– valeur nette comptable corrigée (M€)	306,3
<b>Valeur globale actualisée (M€)</b>	<b>287,9</b>
Nombre de parts	1 933 237
Valeur unitaire de la part €	148,94

Sur la base des principes ainsi définis, la valeur globale actualisée est ressortie à **287,9M€**, montant qui, rapporté au nombre des actions existant, donne une valeur de l'action pondérée égale à 148,9 €, arrondie à **149€**. Cette valeur de référence s'appliquera en tant que de besoin à partir de la date du 1<sup>er</sup> juillet 2021.

Le prix de souscription est identique à celui défini pour les transactions de revente organisées par la Foncière et la Fédération, selon le mécanisme décrit au paragraphe 2 "Facteurs de risque". La Société fournit, ci-après, les informations relatives au mécanisme de détermination annuelle, par la gérance de la Foncière, de la valeur de l'action utilisée, en particulier pour les transactions de revente.

Le prix de souscription est de 149 € comprenant une valeur nominale de 92 € et une prime d'émission de 57 €. Il a été fixé par la gérance de la Société en date du 8 juin 2021 et est applicable pour la période du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022.

#### **5.4.2 Fixation du prix d'exercice des BSA**

Les 67 000 BSA sont souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0.01€ par BSA. Un BSA permet de souscrire à une action nouvelle au prix de 149 € jusqu'au 27 mai 2022. Ce prix de 149 € est identique au prix d'émission des actions proposées dans le cadre de l'augmentation de capital et au prix auquel s'effectuent les transactions de revente.

#### **5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre**

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du présent prospectus.

## **5.5 Placement et prise ferme**

### ***5.5.1 Coordinateurs de l'ensemble de l'offre***

La Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la coordination de l'opération. Son adresse est citée au paragraphe 1.1 de la première partie du présent prospectus.

### ***5.5.2 Intermédiaires chargés du service financier***

La Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle utilise néanmoins les services de la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la Société Générale, 18 rue du Chapeau Rouge, 69009 Lyon.

### ***5.5.3 Garantie***

La présente émission ne fait pas l'objet de garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code du commerce.

### ***5.5.4 Date de signature du Contrat de Garantie et de règlement-livraison des actions cédées***

Non applicable.

### ***5.5.5 Date de signature de prise ferme***

La présente opération ne fait pas l'objet de prise ferme.

## **5.6 Admission à la négociation et modalité de négociation**

Les actions de la Foncière et les BSA ne sont pas admises aux négociations sur un compartiment de cotation.

## **5.7 Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre**

### ***5.7.1 Nom et adresse des personnes souhaitant vendre***

La Fédération souscrira aux 67 000 BSA au prix de 0,01 € par BSA et les cèdera à des tiers (actionnaires ou non actionnaires) répondant aux critères listés dans le paragraphe 5.1.11.

A la connaissance de la Société, il n'y a pas d'autre personne ou entité offrant de vendre ses actions ou valeurs mobilières.

### ***5.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par les vendeurs***

cf. paragraphe 5.7.1.

### ***5.7.3 Cession d'actions par un actionnaire majoritaire***

Non applicable.

## 5.7.4 Convention de blocage

Non applicable.

## 5.8 Dilution

### 5.8.1 Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

#### Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action

Le tableau ci-dessous présente l'incidence de l'augmentation de capital et de l'exercice des BSA qui seront émis sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Foncière. Il est alors fait l'hypothèse que la personne disposant d'une action ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre).

Le calcul est effectué sur la base des capitaux propres (hors subventions d'investissement) au 31 décembre 2020 retraités des augmentations de capital intervenues en juin 2021<sup>(\*)</sup> et sur la base du nombre d'actions existant au 15 juin 2021 :

Variation de la quote part des capitaux propres (en euros pour une action)	15/06/2021
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	141,82 €
<b>Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%</b>	
après émission de 95 488 actions provenant de l'augmentation de capital	142,15 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	142,36 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	142,26 €
<b>Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%</b>	
après émission de 71 616 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	142,07 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	142,29 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	142,18 €
<b>Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%</b>	
après émission de 109 811 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	142,19 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	142,40 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	142,30 €

(\*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2021 et de l'augmentation de capital résultant des BSA 2020 constatée le 9 juin 2021 et des modifications du capital social décidées par l'assemblée générale du 8 juin 2021 (correction d'une erreur matérielle et annulation des actions auto-détenues).

L'effet dilutif lié à l'exercice des BSA 2021 qui seront émis en 2022 est déterminé sur la base d'un prix d'exercice de 149 €.

Ce prix sera révisé par la gérance au 1er juillet 2022, soit à une date ultérieure à la fin de la période de souscription et d'exercice des BSA 2021.

Il convient de noter que l'assemblée générale extraordinaire du 8 juin 2021 a approuvé les opérations suivantes :

- **Correction de l'erreur matérielle sur le nombre d'actions annulées dans le cadre de la réduction du capital social consécutive à la fusion absorption de la société HH DEVELOPPEMENT réalisée le 3 juin 2019** : l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 a pris acte de l'erreur matérielle qui a été constatée sur le nombre d'actions annulées dans le cadre de la réduction du capital social consécutive à la fusion absorption de la société HH DEVELOPPEMENT réalisée le 3 juin 2019 et correspondant à la participation à cette date de la société HH DEVELOPPEMENT au capital de la Société.

L'assemblée générale a constaté en conséquence que 531 actions de la Société avaient été annulées à tort le 3 juin 2019 alors qu'elles auraient dû être attribuées à la Fédération Habitat et Humanisme. En conséquence, l'assemblée générale a décidé de corriger cette erreur matérielle en procédant à une augmentation du capital social d'une somme de 48 852 euros prélevée sur le compte « prime de fusion » par l'émission de 531 actions attribuées en intégralité à la Fédération Habitat et Humanisme.

- **Réduction de capital par annulation d'actions auto-détenues** : l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 a décidé de réduire le capital social d'un montant de 66 976 euros par annulation de 728 actions auto-détenues. La différence entre la valeur comptable de ces actions dans les comptes de la Société (soit 103.376 euros) et le montant de la réduction de capital nécessaire à leur annulation, différence égale à 36.400 euros, a été imputée sur le compte « prime de fusion ».
- **Apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme sous conditions suspensives** : augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 772 000 €, représentant une augmentation de capital de 479 872 €, par création de 5 216 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 56 € (soit une prime d'émission globale de 292 096 €), avec une soulte de 32 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières) ; cette opération a été approuvée sous conditions suspensives par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin **mais n'est pas définitivement réalisée à ce jour, la levée des conditions suspensives étant en cours.**

En outre, l'assemblée générale du 9 juin 2020 avait approuvé l'opération suivante qui s'est réalisée en 2021 :

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 10 juin 2021 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 17 juin 2020 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 9 juin 2020 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 17 juin 2021, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.752.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 148 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 56 €).

### **5.8.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire**

#### Incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital

Le présent tableau détaille l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA à venir sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Foncière. Il est fait l'hypothèse que l'actionnaire ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre en 2022).

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 15 juin 2021 :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Au 15.06.2021
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	1,00%
<b>Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100 %</b>	
Après émission de 95.488 actions provenant de l'augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	0,95%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2022 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,93%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2022 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
<b>Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75 %</b>	
Après émission de 71.616 actions en cas de réduction à hauteur de 75 % de l'augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	0,97%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2022 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2022 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
<b>Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115 % (sur-souscription)</b>	
Après émission de 109.811 actions en cas de sur-souscription à hauteur de 115 % de l'augmentation de capital du 2 <sup>ème</sup> semestre 2021	0,95%
(*) après exercice des 67.000 BSA en 2022 soit 100 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,92%
(*) après exercice de 33.500 BSA en 2022 soit 50 % des BSA susceptibles d'être exercés	0,93%

(\*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2021 et avec prise en compte de l'augmentation de capital résultant des BSA 2020 constatée le 9 juin 2021 et des modifications du capital social décidées par l'assemblée générale du 8 juin 2021 (correction d'une erreur matérielle et annulation des actions auto-détenues).

### Incidence de l'émission sur la participation détenue par les actionnaires du Mouvement

Le tableau ci-après présente l'incidence, au 15 juin 2021, de l'augmentation du capital et de l'émission de BSA sur la participation dans le capital des Associations Habitat et Humanisme et de la Fédération Habitat et Humanisme, ainsi que les deux ensembles, si elles ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre dans le cadre de la présente émission.

nombre d'actions au 15/06/2021	96 551		30 039	126 590
	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble	
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	13 693 034 €	4 260 184 €	17 953 219 €	
<b>Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%</b>				
après émission de 95 488 actions provenant de l'augmentation de capital	13 724 584 €	4 270 000 €	17 994 584 €	
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	13 745 016 €	4 276 357 €	18 021 373 €	
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	13 734 960 €	4 273 228 €	18 008 189 €	
<b>Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%</b>				
après émission de 71 616 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	13 716 968 €	4 267 631 €	17 984 599 €	
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	13 737 866 €	4 274 132 €	18 011 998 €	
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	13 727 583 €	4 270 933 €	17 998 516 €	
<b>Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%</b>				
après émission de 109 811 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	13 728 993 €	4 271 372 €	18 000 364 €	
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	13 749 155 €	4 277 645 €	18 026 800 €	
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	13 739 231 €	4 274 557 €	18 013 788 €	

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	4,81%	1,50%	6,31%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 95 488 actions provenant de l'augmentation de capital	4,59%	1,43%	6,02%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	4,45%	1,39%	5,84%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	4,52%	1,41%	5,93%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 71 616 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	4,64%	1,45%	6,09%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	4,50%	1,40%	5,90%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	4,57%	1,43%	6,00%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 109 811 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	4,56%	1,42%	5,98%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	4,42%	1,38%	5,80%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	4,49%	1,40%	5,89%

(\*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2021 et avec prise en compte de l'augmentation de capital résultant des BSA 2020 constatée le 9 juin 2021 et des modifications du capital social décidées par l'assemblée générale du 8 juin 2021 (correction d'une erreur matérielle et annulation des actions auto-détenues)

## **ANNEXES AU PROSPECTUS**

- Annexe A : Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
- Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020
- Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2020
- Annexe D : Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31/12/2020 de la Foncière Habitat et Humanisme
- Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

**Annexe A : Organigramme fonctionnel de  
Foncière d'Habitat et Humanisme**

# Organigramme fonction Foncière d'Habitat et Humanisme

Gérance: FG2H  
Patrice Raulin, Philippe Forgues et Eric Lamoulen

Direction:  
Céline Beaujolin

**Administration Finances**  
Jean-Pierre Lefranc  
Directeur

**Immobilier**  
Philippe Torrès  
Responsable

**Gestion Locative Adaptée / Patrimoine**  
Kalim Souadia  
Responsable

## Fonctions supports Fédération Habitat Humanisme

Ressources  
Humaines

Secrétariat de  
direction

Développement,  
nouveaux projets,  
promotion immobilière

Ressources/  
Communication

Système  
d'information

**Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant  
commandité sur les comptes de l'exercice clos  
le 31 décembre 2020**

**RAPPORT D'ACTIVITE  
SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE  
31 DECEMBRE 2020**

L'année 2020 est marquée par les effets de la crise sanitaire du coronavirus. 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.

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

- 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).
- Une progression de la trésorerie disponible de la Foncière de +35,3M€ sous l'effet de la réalisation à 100% des deux appels publics à l'épargne pour un montant total (primes d'émission comprises) de 20,5M€, de l'encaissement d'emprunts sur les opérations autrefois préfinancées (27,8M€) et d'un moindre décaissement sur les opérations immobilières (-28,5M€).
- 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 (+2,2M€ soit plus de +13%), des charges locatives (-0,6M€), des dotations aux amortissements nets de subventions (-1,0M€).
- 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.

**ACTIVITE DE LA SOCIETE**

La Foncière d'Habitat Humanisme est, depuis sa création en 1986, l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme pour l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté. Elle dispose d'un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), d'une convention SIEG et d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Elle s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social en basant son financement sur l'investissement solidaire (à travers 2 levées de fonds auprès de particuliers, de personnes morales et d'investisseurs institutionnels) et en développant des projets novateurs répondant aux évolutions de la précarité. Elle favorise la mixité sociale dans les villes en privilégiant les logements dans les quartiers « équilibrés » non marqués socialement.

Les biens acquis et rénovés sont gérés par les 56 associations et des agences immobilières dont les 8 AIVS du mouvement pour y loger des personnes en grande fragilité qui font l'objet

d'un accompagnement de proximité assuré par les équipes des associations. Cet accompagnement vise le retour à l'estime de soi et à l'autonomie ainsi que l'élaboration d'un nouveau projet de vie pour une insertion sociale durable.

Les projets immobiliers sont prospectés, proposés et suivis par les équipes des associations locales, constituées en majorité de bénévoles anciens professionnels du bâtiment. Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Foncière.

Le modèle économique de la Foncière fonctionne de la manière suivante :

- Les acquisitions et travaux de rénovations sur biens propres ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques, sont financés par des fonds propres, par des emprunts principalement auprès de la Caisse des Dépôts qui octroie des taux longs à des conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération des livrets A), par des subventions associées aux dispositifs des conventions ou pas, et par des dons et mécénats. Ces projets ne sont réalisés par la Foncière qu'à la condition que les loyers modérés payés par les locataires permettent de rembourser les emprunts et les fonds propres investis.
- Les loyers versés à la Foncière permettent de rembourser les emprunts, de financer l'amortissement des biens, de payer les charges du propriétaire, de financer les travaux d'entretien et d'amélioration et de couvrir les frais.

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

- La réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI, soit ANAH, voire à la marge PLUS ou PLS) :
  - Individuels situés dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans des quartiers périphériques,
  - Collectifs (pensions de familles et résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 25 logements destinés à des personnes en cours de resocialisation et qui ne sont pas aptes à entrer directement dans un appartement de type classique,
  - De plus en plus, le Mouvement développe des structures d'habitat individuel en collectif, de type maison intergénérationnelle, permettant d'articuler accompagnement individuel et accompagnement collectif.
- La gestion de son patrimoine.

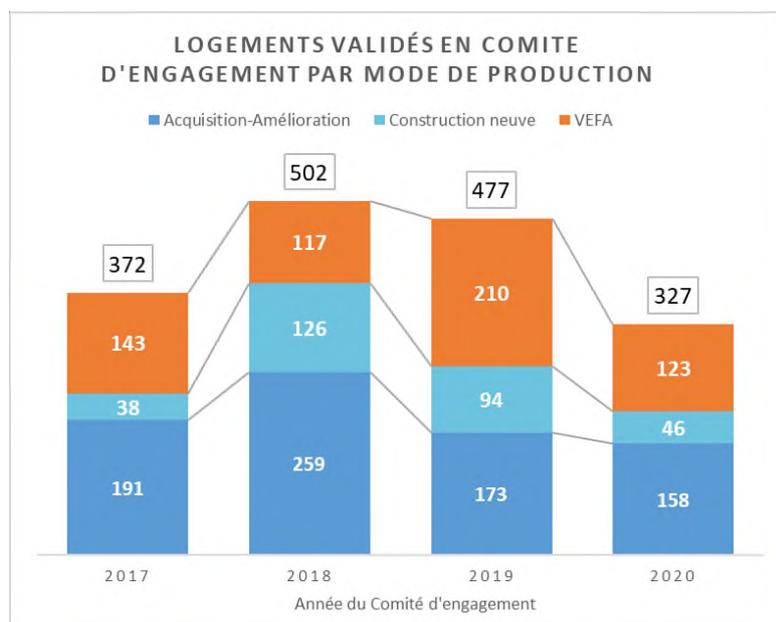
## **1. La réalisation de logements sociaux et très sociaux**

### *❖ Opérations engagées en 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 à la Foncière, sont soumis pour avis, pour ceux de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Foncière de réaliser un projet. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 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 41,0M€. 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€).

## 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.

## Taille des opérations engagées

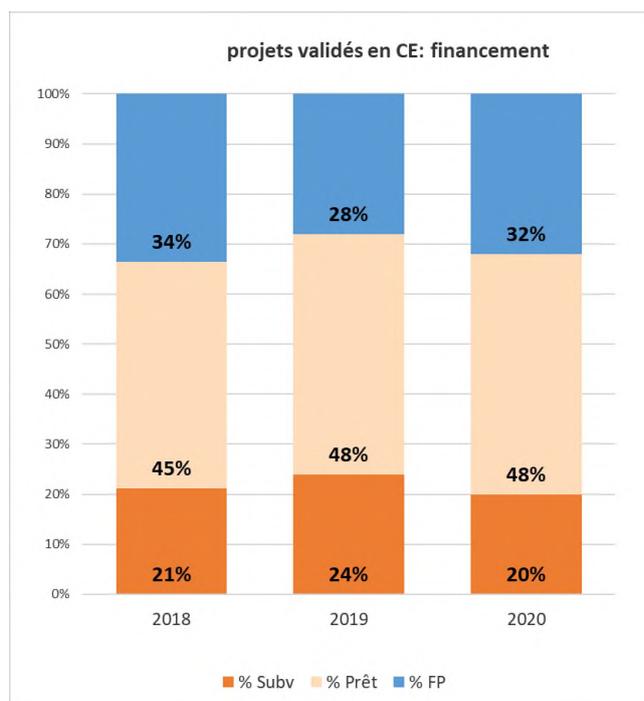
	nb projets	%	% cumulé	nb logts	%	% cumulé
1-3 logts	36	64%	64%	46	14%	14%
4-5 logts	6	11%	75%	25	8%	22%
6-10 logts	6	11%	86%	43	13%	35%
11-20 logts	3	5%	91%	38	12%	46%
21 et plus	5	9%	100%	175	54%	100%
<b>Total</b>	<b>56</b>	<b>100%</b>		<b>327</b>	<b>100%</b>	

**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 (concernent principalement des habitats intergénérationnels et des pensions de famille) validés en 2020 représentent 66% des logements.

**Nombre de logements :** la majorité des logements est composée de projets de plus de 21 logements (54% en 2020 contre 35% en 2019 et 56% en 2018).

**Zonage :** 74% des logements validés par le CE sont en zone tendue en 2020 contre 83% en 2019 et 71% chez les bailleurs sociaux.

## Financement des opérations validées 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'île de France. Elle est compensée par un surplus de fonds propres.

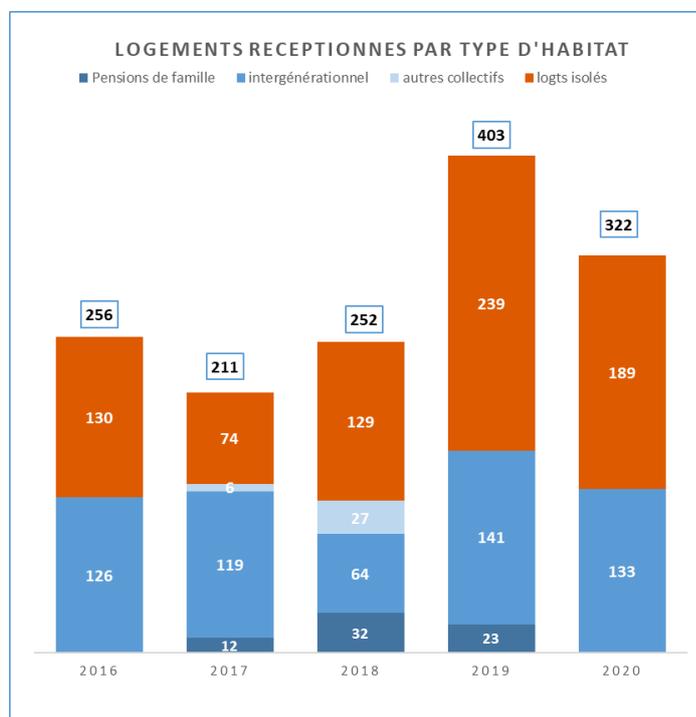
### ❖ Opérations en cours au 31/12/2020

A 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 : 503 logements en acquisition-amélioration, 321 en construction neuve et 418 en VEFA.

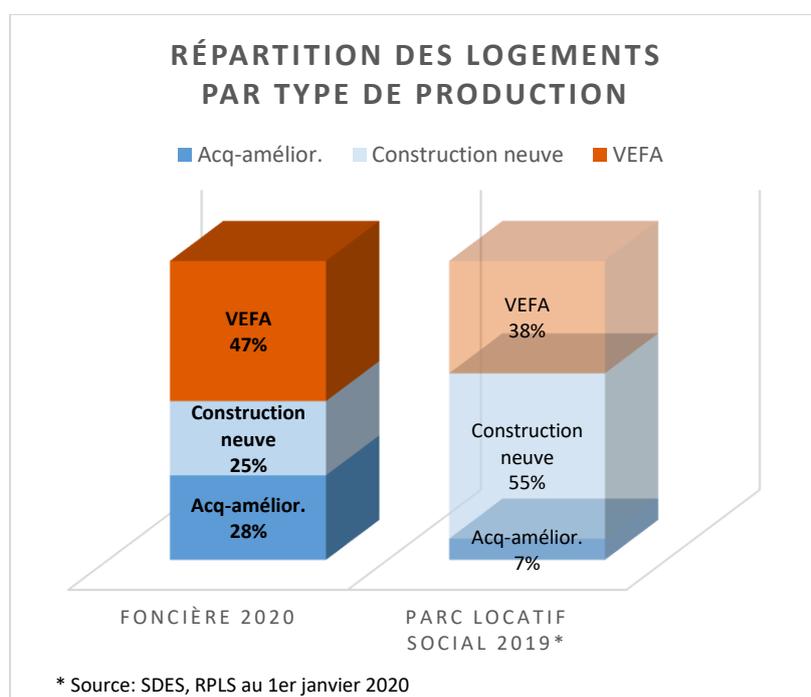
❖ *Mises en service et réceptions en 2020*

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.

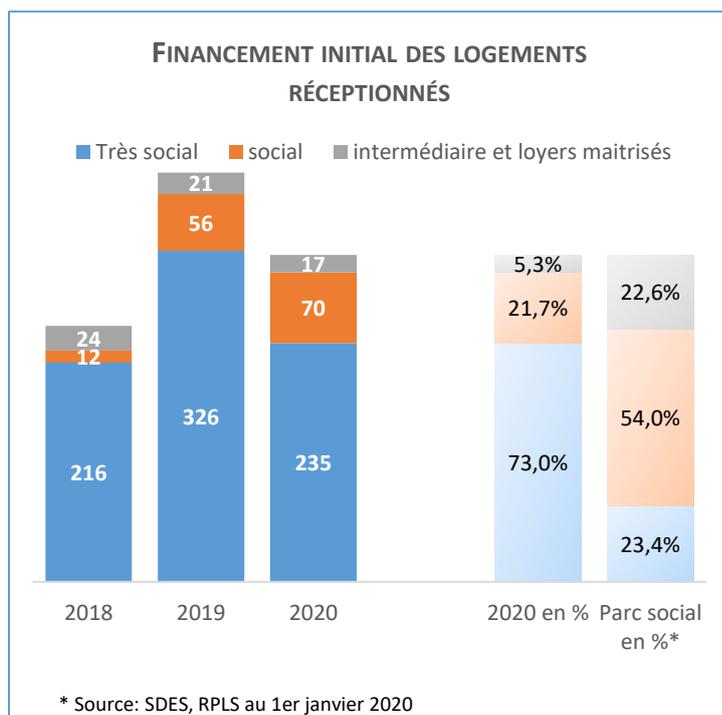
Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



Evolution des logements réceptionnés par type de production



## Type de financement des logements réceptionnés

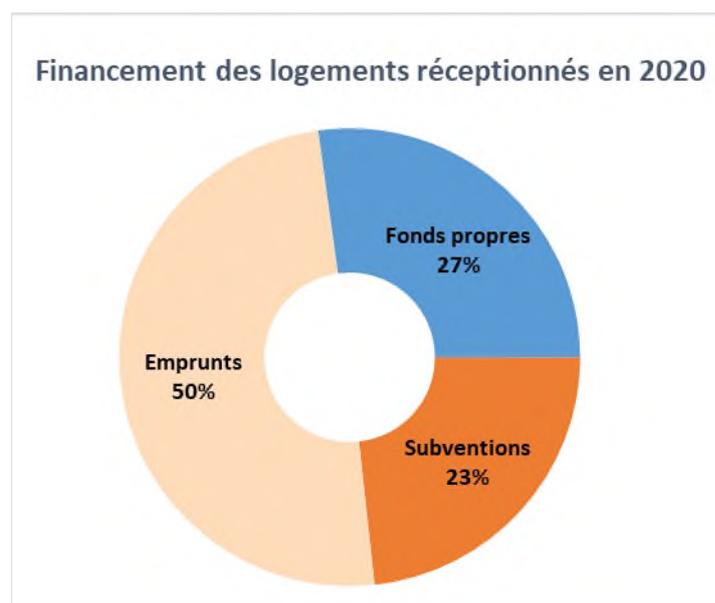


73% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 80% en 2019, soit trois fois plus que dans le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux (73% des demandeurs de logements 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 145k€ par logement, contre 135k€ en 2019 sous l'effet d'une variation du mix des mises en services. Pour information, les bailleurs sociaux sont à 149k€.

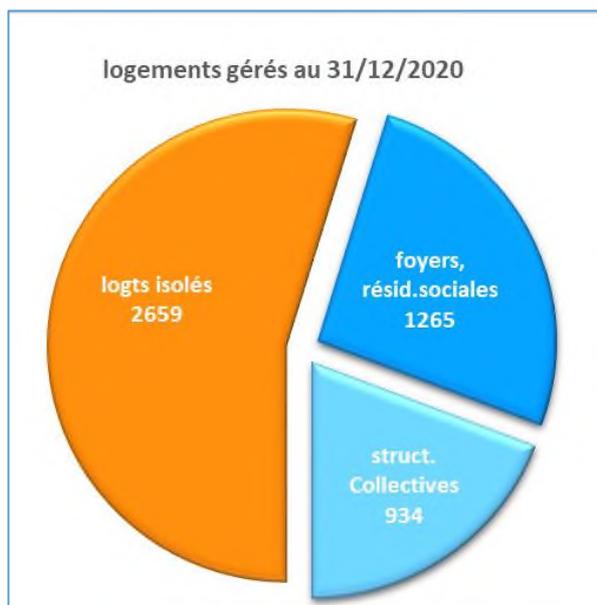
## Modalités de financement des logements réceptionnés



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 (16k€ en moyenne pour les logements PLAI produits par les bailleurs sociaux).

❖ *Etat du parc au 31/12/2020*

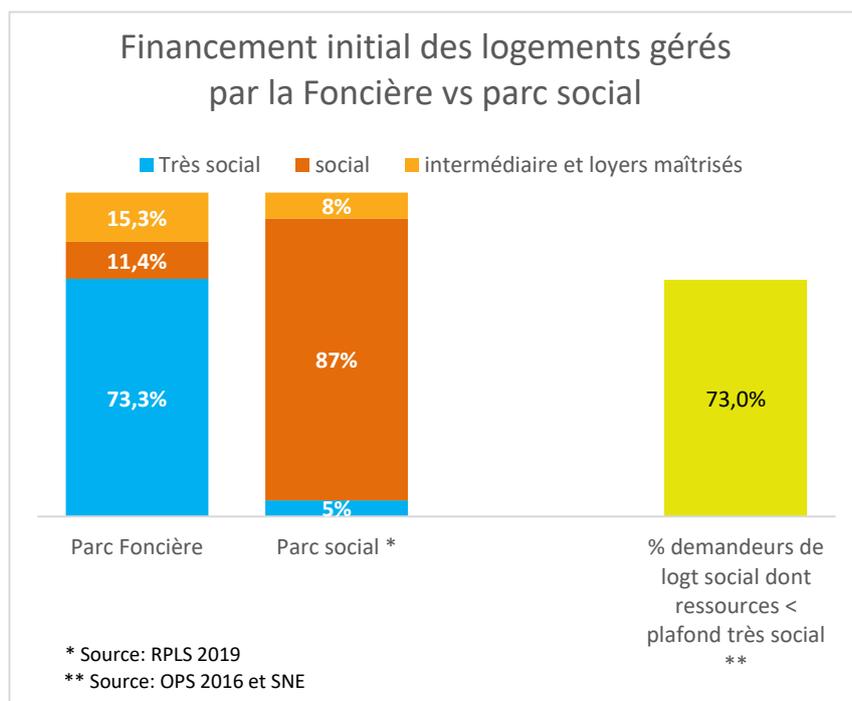


Pour l'exercice de sa mission, la société dispose de 4.858 logements sociaux, dont 3.593 logements diffus et 1.265 logements dans des foyers ou résidences sociales.

Structure du parc de logements situés en zone tendue

76,9% des logements sont en zone tendue.

Financement initial des logements



73% des logements de la Foncière sont sous plafond de ressource PLAI (très social), contre 5% pour le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

## 2. Gestion du patrimoine immobilier

### ❖ Analyse de l'activité de gestion locative

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 4.858 logements contre 4.434 au 31 décembre 2019 (+9,6%).

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 et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et 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'IRL pour 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€	Logts indiv		Logts collectifs		Total	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
<b>LOYERS ET CHARGES</b>	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
<b>CREANCES LOCATAIRES</b>	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%
<b>IRRECOUVRABLES</b>	435	99	0	0	435	99
% irrécouvrables sur loyers et charges	2,7%	0,7%	0,0%	0,0%	2,3%	0,6%
<b>PROVISION SUR CREANCES</b>	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%
<b>COÛT NET DES IMPAYÉS</b>	237	149	-1	2	236	151
% coût net sur loyers et charges	1,5%	1,1%	0,0%	0,1%	1,3%	0,9%

Les différents postes du tableau progressent sous l'effet du développement du parc immobilier mis en service.

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 236k€ (contre 151k€ 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 du 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.

❖ 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 typologies d'interventions, et d'identifier les logements qu'il conviendra de céder au vu de leur attractivité et de leurs qualités.

## FILIALES ET PARTICIPATIONS

### Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 100%

Cette SCI 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 896k€ et le résultat net dégagé est de +2 882k€ après distribution d'un dividende de 450k€.

### 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. S'agissant de l'autocontrôle, nous vous renvoyons au point II du rapport de la gérance à l'Assemblée Générale Extraordinaire.

### Succursales

La société ne détient pas de succursale.

## ANALYSE DES RESULTATS

en k€	31/12/2020	31/12/2019	ECART 19/20
Loyers et charges	18 661	16 607	2 054
Honoraires de montage	1 077	1 200	-123
Autres produits de gestion courante	387	261	127
Reprises et transferts	1 136	888	248
Reprises de subventions d'investissements	4 557	4 415	142
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>25 819</b>	<b>23 371</b>	<b>2 448</b>
Autres achats et charges externes	-9 962	-9 083	-879
Impôts et taxes	-1 743	-1 820	76
Charges de personnel	-1 746	-1 726	-19
Dotations aux amortissements	-10 560	-9 461	-1 099
Dotations aux provisions	-396	-272	-124
Autres charges de gestion	-783	-197	-586
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>-25 190</b>	<b>-22 559</b>	<b>-2 631</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>629</b>	<b>812</b>	<b>-183</b>
Produits financiers	1 779	668	1 110
Charges financières	-2 025	-1 059	-966
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-247</b>	<b>-391</b>	<b>144</b>
Produits exceptionnels	289	614	-325
Charges exceptionnelles	-694	-981	287
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-405</b>	<b>-367</b>	<b>-38</b>
Impôt sur les sociétés	-24	-31	7
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-47</b>	<b>23</b>	<b>-70</b>

### ❖ Produits d'exploitation

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

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancées (+2 054k€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (4 858 logements contre 4 434 fin 2019) et d'une augmentation des loyers corrélées à l'IRL (1,53%),
- De l'augmentation des reprises et transferts de charges de +248k€ 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 (+142k€) 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 (-123k€). 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 631k€.

Les **achats et charges externes** progressent de +879k€ 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 (+616k€),
- 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 176k€ (cf. ci-dessus).

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

La **masse salariale** reste stable pour la partie des salaires versés en direct (+19k€). 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 356k€.

Personnel	2020	2019
Effectif moyen	28	28
Effectif moyen retraité	38	37
Charges de personnel (k€)	1 746	1 726
Charges de personnel retraitée (k€)	2 356	2 280

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services de Caluire, a été mise en place une convention en sein des entités permettant la refacturation des charges de personnel selon des règles définies soit en fonction du temps passé soit au prorata des effectifs. Aux côtés de ses collaborateurs salariés, la Foncière bénéficie d'une équipe de bénévoles qui assurent le fonctionnement des structures d'administration et de contrôle : Conseil de Surveillance, Gérance et Comité d'Engagements.

Les **dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations** sont en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service ces dernières années.

## ❖ Résultat d'exploitation

Dans ces conditions, le résultat d'exploitation ressort à +629k€, en baisse de -183k€. 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) et des coûts immobilisés passés en charges suite aux abandons de projet (328k€ en 2020).
Activité patrimoine	+3 164	+294	La hausse s'explique par la progression des loyers imputables aux mises en service du 2 <sup>ème</sup> 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	
<b>Total</b>	<b>629</b>	<b>-183</b>	

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 : couts indirects aux deux activités :

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

#### ❖ **Résultat financier et résultat exceptionnel**

Le résultat financier ressort à -247k€. Il s'améliore de +144k€ principalement sous l'effet de l'acompte sur dividende versé par la SCI Cour des Voraces (450k€) qui compense la reprise en 2019 de provision sur actifs financiers (-296k€). Les intérêts sur emprunts se sont élevés à 898k€.

Le résultat exceptionnel ressort à -405k€. Il est principalement constitué d'une moins-value dégagée sur les cessions de -73k€ et des mises au rebut suite à la réalisation de travaux dans le cadre du PSP de -317k€.

#### ❖ **Résultat net**

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort à -47k€.

#### ❖ **EBE et Capacité d'autofinancement**

EN k€	2020	2019	2018
EBE	6 657	5 352	5 449
CAPACITE 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 630k€, progresse sous l'effet de l'augmentation des dotations aux amortissements nettes des quote-part de subventions d'investissements.

#### **Affectation du résultat**

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

#### **Dividendes**

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

### Dépenses non déductibles fiscalement.

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

#### Examen de la situation financière

	31.12.2020	31.12.2019	écart
Immobilisations Incorporelles	3 066	3 095	-29
Immobilisations Corporelles	424 954	402 416	22 538
Immobilisations Financières	2 097	3 114	-1 017
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>430 117</b>	<b>408 625</b>	<b>21 492</b>
Subventions à recevoir	31 741	26 800	4 941
Autres Créances	5 776	7 582	-1 806
Disponibilités	56 890	21 578	35 312
<b>ACTIF CIRCULANT</b>	<b>94 407</b>	<b>55 959</b>	<b>38 448</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>524 524</b>	<b>464 584</b>	<b>59 940</b>
	31.12.2020	31.12.2019	écart
Capitaux Propres et Réserves	274 058	248 233	25 825
Subventions d'investissements	121 296	111 131	10 165
Résultat de l'exercice	-47	23	-70
<b>FONDS PROPRES</b>	<b>395 307</b>	<b>359 387</b>	<b>35 920</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>787</b>	<b>587</b>	<b>200</b>
Emprunts et dettes financières	123 776	99 477	24 299
Fournisseurs	4 020	3 940	80
Dettes fiscales et Sociales et Autres dettes	634	1 193	-559
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>128 430</b>	<b>104 610</b>	<b>23 820</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>524 524</b>	<b>464 584</b>	<b>59 940</b>

### 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 : + 43,9M€).

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 +22,6M€. 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 +35,3M€ pour atteindre 57M€. 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 disponibilités à cette date.

## **Fonds propres**

La situation financière de la Foncière d'Habitat et Humanisme est caractérisée par un niveau élevé de capitaux propres, surtout si on la compare aux entreprises exerçant dans le même secteur d'activité. Les ressources propres constituent, en effet, 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 89M€. 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 +24,3M€ 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, CGLLS 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%.

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

## **Structure du passif et de la trésorerie**

(en M€)	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
(en % du bilan)	75%	77%	78%	77%	77%
Emprunts et dettes financières	123,8	99,5	85,6	80,6	77,9
(en % du bilan)	24%	21%	20%	20%	22%
Fonds de Roulement Net Global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	89,0	50,2	51,6	51,6	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.



## Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

## Montant des prêts à moins de 2 ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

## Croissance externe et apports

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

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
<b>Total</b>	<b>248 233</b>	<b>20 479</b>	<b>5 324</b>	<b>22</b>	<b>274 058</b>

## Actionnariat

		Ventes/nb d'actions au 31/12 n-1
<i>Nombre d'actions au 31/12/16</i>	1 264 992	
<b>Cessions en 2017</b>	<b>21 165</b>	<b>1,7%</b>
<i>Nombre d'actions au 31/12/17</i>	1 433 545	
<b>Cessions en 2018</b>	<b>23 160</b>	<b>1,7%</b>
<i>Nombre d'actions au 31/12/18</i>	1 582 759	
<b>Cessions en 2019</b>	<b>33 299</b>	<b>2,1%</b>
<i>Nombre d'actions au 31/12/19</i>	1 758 897	
<b>Cessions en 2020</b>	<b>33 105</b>	<b>1,9%</b>
<i>Nombre d'actions au 31/12/20</i>	1 933 237	

### Actionnaires significatifs :

	% du capital 2020	% du capital 2019
Fédération HH	1,3%	1,3%
Epargne Salariale	33%	33%
Associations locales d'HH	5%	5%

Malgré les mouvements de l'année, la répartition du capital est restée la même entre 2019 et 2020. Les personnes physiques restent, avec 56% du capital, les principaux actionnaires de la Foncière Habitat Humanisme.

## **Evolution prévisible et Perspectives 2021**

### **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 1er 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.

### **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 Energétique (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 IR à hauteur de 25% de leur souscription en fonds propres au capital de la Foncière.

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

## **Activité en matière de Recherche et de Développement**

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

## Gestion des Risques

### ***Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1 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 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.

## Participation des salariés au capital

### Etat de participation des salariés (et des dirigeants, dans le cadre d'un PEE, au dernier jour de l'exercice)

En application des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel ne détenait au 31 décembre 2020 aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte.

### Opérations réalisées au titre des options d'achat ou de souscriptions d'actions

Conformément aux dispositions des articles L. 225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucun plan d'option d'achat ou de souscription d'actions n'a été arrêté au profit des salariés et/ou mandataires sociaux et que nous ne sommes donc pas concernés par l'établissement du rapport spécial à joindre au présent rapport concernant les conditions des plans d'option et de souscription ou d'achat d'actions consentis ainsi que de leur exécution au titre de l'exercice écoulé.

### Opérations réalisées au titre de l'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la société

Aucune opération de cette nature n'est à signaler

### Nombre de ses propres actions achetées ou vendues au cours de l'exercice, dans le cadre de la participation des salariés

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

## DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION

### **Tableau des résultats des cinq derniers exercices.**

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Caluire, le 31 Mars 2021

Société FG2H Gérante,  
Représentée par son co-gérant  
Patrice RAULIN

**Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise –  
Exercice clos le 31 décembre 2020**

**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
<b>Total</b>	<b>248 233</b>	<b>20 479</b>	<b>5 324</b>	<b>22</b>	<b>274 058</b>

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
<b>Total Emplois</b>	<b>54 102</b>	<b>57 885</b>	<b>33 863</b>	<b>Total Ressources</b>	<b>43 759</b>	<b>58 181</b>	<b>69 214</b>
				<b>Variation de trésorerie comparable</b>	<b>-10 343</b>	<b>296</b>	<b>35 351</b>
				Incidence des fusions sur la trésorerie		-4 627	
				<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-10 343</b>	<b>-4 331</b>	<b>35 351</b>

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

**Annexe D : Rapport de la société Mission d'Expertise  
qui actualise, au 31 décembre 2020, l'expertise  
exhaustive du patrimoine immobilier de la  
Foncière d'Habitat et Humanisme**

# ESTIMATION IMMOBILIERE

## PATRIMOINE NATIONAL SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME



**- Valeur Décembre 2020 -**

## ESTIMATION IMMOBILIERE

### POUR

## LA SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME

-----  
*Destinataire : M. Jean-Pierre LEFRANC*  
-----

### - MISSION -

Nous, Société MISSION D'EXPERTISE, appliquant les méthodes définies par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'Expert, par mandat de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme, aux fins d'estimer et d'actualiser, la valeur vénale, libre d'occupation et hors tout conventionnement :

Du patrimoine immobilier de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme (immobilisations jusqu'au 31/12/2019), consistant en :

#### **1.119 immeubles comprenant un total de 4.378 logements**

L'ensemble réparti sur 66 départements

#### **Estimations et actualisations des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2020.**

Pour les nouveaux immeubles entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019 ainsi que pour le « 7<sup>ème</sup> géographique » de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2019), nous nous sommes rendus sur tous les sites et avons très partiellement visité les biens (parties communes – aucune visite intérieure de logement à de très rares exceptions).

**Rappel :** pour l'estimation au 31/12/2013, nous nous étions rendus sur tous les sites et avons partiellement visité les biens :

- en compagnie des locataires en place concernant les logements diffus,
- en compagnie des responsables des résidences sociales.

## - Préambule -

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de **valeur vénale** et / ou de **valeur locative**.

**LA VALEUR VENALE** d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- ✓ enfin, l'absence de convenance personnelle.

**LA VALEUR LOCATIVE**, quant à elle, constitue la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue, sur le marché, de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au loyer de marché (obtenu ou qui doit pouvoir l'être), d'un bien immobilier, aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans un secteur donné.

La valeur locative de marché implique, s'agissant des locaux commerciaux, qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors les charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

\* La détermination de la valeur vénale / et ou locative, relève des facteurs suivants :

- ✓ Facteurs extrinsèques : situation générale et particulière (localisation), environnement économique et financier, situation et évolution du marché
- ✓ Facteurs intrinsèques : consistance et état, équipements, possibilité d'utilisation (banalisation)

\* La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

### La méthode dite par comparaison :

Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

### La méthode dite par le revenu :

Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-Flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, *ainsi que des charges* : impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de relocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale **hors frais et droits**, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

**Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :**

- ✓ Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s)
- ✓ Tout document relatif à l'urbanisme
- ✓ Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s)
- ✓ État locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours
- ✓ Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art
- ✓ Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés
- ✓ Tout audit technique les concernant

**En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité du Cabinet COURTOT – MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :**

- ✓ Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- ✓ Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art

**De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :**

- ✓ Quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- ✓ Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- ✓ Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)
- ✓ Quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- ✓ De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol

**Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.**

**S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.**

## I – DESIGNATION

### Estimation en valeur vénale de 1.119 immeubles représentant un ensemble de :

- **4.378 logements.**
- **5.414 lots (dont logements, locaux communs, locaux associatifs, locaux commerciaux, parkings, garages...).**
- **214.185 m<sup>2</sup> Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux – hors surfaces de parkings et garages).**

Ces biens (immobilisations antérieures au 31/12/2019) sont inégalement répartis sur 65 départements et majoritairement situés en milieu urbain.

### Modifications du patrimoine immobilisé entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019

#### **A. Le nouveau patrimoine immobilisé entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019 ressort à :**

- **80 immeubles.**
- **457 logements.**
- **633 lots (logements, locaux communs, associatifs ou commerciaux, parkings, garages...).**
- **22.865 m<sup>2</sup> Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de et garages).**

#### **B. L'ancien patrimoine sorti du parc entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020 s'établit à :**

- **4 immeubles.**
- **6 logements.**

1 DA - (01) : fin bail réhabilitation en 2020	- 1 logement individuel	- 1 lot	- 1 imm.
VBB - (27) : Vendu en 2020 :	- 1 logement individuel	- 1 lot	- 1 imm.
VBK – (27) : 2 appartements démolis	- 2 logts / Résidence Sociale	- 2 lots	
RCZ - Lyon 8 (69) : vendu en 2020	- 1 logement individuel	- 1 lot	- 1 imm.
DAG – (21) : vendu en 2020	- 1 logement individuel	- 1 lot	- 1 imm.

- **427 m<sup>2</sup> Habitables (6 logements).**

## II – BREF EXPOSE DE LA METHODOLOGIE DES ESTIMATIONS ET ACTUALISATIONS

### A. Nous avons procédé à l'estimation de la valeur vénale, immeuble par immeuble de :

- **80 nouveaux immeubles entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019, soit 457 nouveaux logements**, 633 lots et 22.865 m<sup>2</sup> Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).
- **188 immeubles d'une partie de l'ancien patrimoine (« 7<sup>ème</sup> géographique » - immobilisations antérieures à 2019), soit 720 logements**, 930 lots et 33.344 m<sup>2</sup> Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).

Les visites et les analyses physiques des nouveaux biens entrés dans le patrimoine (du 01/01/2019 au 31/12/2019) et de l'ancien patrimoine du « 7<sup>ème</sup> géographique », ont été réalisées au cours des mois de juillet, septembre, octobre, novembre, décembre 2020.

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur de ces biens, en valeur au 31/12/2020.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les fichiers de références de la base DVI de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France).

DVI est un ensemble d'outils numériques permettant d'effectuer des évaluations immobilières. Ils s'appuient sur les données ouvertes par l'Etat (transactions, surfaces, dates, prix, nombre de pièces, nature de terrain...), sur des sources de données externes (cadastre, PLU...), et sur des méthodes de calculs propres à l'expertise immobilière.

Nous avons également utilisé dans une moindre mesure les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (baromètre de la base PERVAL de la fin 2020) ainsi que par des plateformes internet telles que LPI/SeLoger, MeilleursAgents.

### B. Nous avons procédé à une actualisation de la valeur vénale, immeuble par immeuble du reste du patrimoine ancien (immobilisations antérieures à 2019 - hors « 7<sup>ème</sup> géographique ») :

- **851 immeubles, représentant 3.201 logements**, 3.851 lots et 157.976 m<sup>2</sup> Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux, hors surfaces de parkings et garages).

Nous avons procédé à l'actualisation de la valeur de ces biens, sans visite, en valeur au 31/12/2020.

Nous avons évalué l'évolution des valeurs à partir des résultats des estimations au 31/12/2013 et de nos actualisations successives aux 31/12/2014, 31/12/2015, 31/12/2016, 31/12/2017, 31/12/2018 et 31/12/2019.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (Baromètre de la base PERVAL de la fin 2020) et la plateforme MeilleursAgents et nous avons également utilisé dans une moindre mesure les résultats d'enquêtes des réseaux de ventes immobilières.

**Les valeurs indiquées dans le présent rapport sont des valeurs libres.**

Chaque immeuble a fait l'objet d'une fiche synthétique (format A4 sur tableur Excel) comprenant :

- **Concernant les nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2019 et le 31/12/2019 et les logements du « 7<sup>ème</sup> géographique » :**
  - Photos (2<sup>ème</sup> semestre 2020).
  - Analyse de la situation géographique et description des biens à fin 2020.
  - Analyse du marché immobilier à fin 2020.
  - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2020.
  
- **Concernant les logements de l'ancien patrimoine (hors 7<sup>ème</sup> géographique) simplement actualisés :**
  - Photos et analyse de la situation géographique (début 2014 ou 2019 pour le précédent 7<sup>ème</sup> géographique).
  - Description des biens (début 2014 ou 2019 pour le précédent 7<sup>ème</sup> géographique).
  - Analyse du marché à fin décembre 2013 (ou 2019 pour le précédent 7<sup>ème</sup> géographique 2019).
  - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2013.
  - Valeur de l'actualisation au 31/12/2014.
  - Valeur de l'actualisation au 31/12/2015.
  - Valeur de l'actualisation au 31/12/2016.
  - Valeur de l'actualisation au 31/12/2017.
  - Valeur de l'actualisation au 31/12/2018.
  - Valeur de l'actualisation au 31/12/2019.
  - **Valeur de l'actualisation au 31/12/2020.**

## Principes d'estimation de 2020 :

- **Immeubles diffus détenus en copropriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

**Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.**

Nous n'avons également pas pratiqué d'abattement pour vente en bloc, les lots étant cessibles à l'unité.

- **Immeubles détenus en pleine propriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

**Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.**

Concernant les logements multiples en monopropriété, nous avons pratiqué un abattement pour vente en bloc, en l'absence de règlement de copropriété, compris dans une fourchette de 5 % à 15 %, selon l'importance des immeubles, la configuration des locaux et les possibilités techniques de division.

Nous avons également recoupé cette méthode « par comparaison » par une seconde méthode par « capitalisation » du revenu théorique de marché.

Une liste des immeubles « aisément » divisibles (hors résidences sociales), sur lesquels nous avons limité cet abattement à 5 %, nous a été communiquée par les services de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

- **Immeubles soumis à baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation.**

Nous avons confronté deux méthodes d'estimation pour tenir compte de la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des baux :

- ✓ **la méthode par comparaison**, en nous basant sur une durée de détention qualifiée de « normale » de 60 ans (correspondant très approximativement à une quasi « pleine propriété »).

Nous avons alors pratiqué un abattement correspondant à  $\frac{n}{60}$  ; « n » correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la fin dudit bail.

- **la méthode par actualisation** du loyer de marché libre potentiel, net, sur la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, en déduisant :

- La taxe foncière communiquée ou prévisionnelle (de 0 € à 10 € / m<sup>2</sup>/an).
- Une provision de travaux de rénovation admissible (de 5 € à 20 € / m<sup>2</sup>/an).
- Les frais de gestion des biens (de 7 € à 10 € / m<sup>2</sup>/an).
- Le loyer du bail (emphytéotique, à réhabilitation, à construction) / an, communiqué pour les immeubles FBM - HAF - HAO - RFK - RFM – UAD – YAI – YAT - ZAI.

**Nota :** Ces baux, ainsi que d'éventuelles clauses particulières, ne nous ont pas été communiqués.

Taux d'actualisation retenu : de 4,5 % à 7 % selon la localisation et les qualités de l'immeuble.

La formule permettant d'apprécier la valeur est la suivante :

$$\text{Loyer annuel net} \times \frac{1 - (1 + t)^{-n}}{t}$$

- **t** correspondant au taux d'actualisation retenu.
- **n** correspondant à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

### **III – RESERVES**

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et/ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

**En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la Société MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :**

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire ;
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

#### **Affectation des locaux**

L'affectation considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

#### **Conformité des constructions et des équipements**

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation pour les ERP...).

#### **Servitudes**

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

## Protection et prévention des risques

**N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :**

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997,
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrement rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante,
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996),
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/VS5 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

**Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.**

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

## IV – RAPPEL DU BREF DESCRIPTIF DES BIENS ESTIMES

Ces biens répartis sur 65 départements sont très majoritairement situés en milieu urbain, hors zones sensibles, favorisant une bonne mixité sociale (voir détails des situations dans les fiches) et consistent en :

- Un parc de résidences sociales qui sont généralement des bâtiments anciens ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes, au niveau du gros œuvre et du second œuvre, et ayant permis un aménagement en petites surfaces bien équipées et aménagées. Les prestations sont standard, mais adaptées à des petites surfaces.

Les locaux communs résidentiels (LCR) de ces résidences bénéficient du même traitement et comprennent le plus souvent des pièces de vie et bureaux.

- Un parc d'immeubles diffus, de nature hétérogène, allant de la maison individuelle (ou maison de ville) à l'immeuble de grande taille (en copropriété ou pleine propriété), aux états et équipements variés mais globalement satisfaisants.

Nous n'avons pas relevé d'immeubles ni de logements insalubres (à l'exception de ceux qui devraient faire l'objet tout prochainement de rénovations).

Concernant l'état général des lots, il est variable, mais également globalement satisfaisant, une campagne de travaux étant effectuée à chaque départ de locataire.

Les immeubles loués depuis peu bénéficient donc de prestations courantes mais sont en bon état et ceux loués depuis plusieurs années sont à rafraîchir, voire à rénover à de rares exceptions.

## V – VALEUR PAR DEPARTEMENT

Voir tableaux ci-joint et classeurs de fiches.

## VI – CONCLUSION

Nous retiendrons pour la valeur vénale au 31 décembre 2020 de l'ensemble de ce patrimoine immobilier de 4.378 logements (immobilisations jusqu'au 31/12/2019), considérés libres de toute occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres), une valeur de :

**502.817.500 € Hors Droits**

(Cinq cent deux millions huit cent dix-sept mille cinq cents Euros)

Décomposée en :

- 457 nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre 01/01/2019 et le 31/12/2019.

**54 994 000 € Hors Droits**

(Cinquante-quatre millions neuf cent quatre-vingt-quatorze mille Euros)

- 3.921 logements de l'ancien patrimoine (avant le 01/01/2019).

**447 823 500 € Hors Droits**

(Quatre cent quarante-sept millions huit cent vingt-trois mille cinq cents Euros)

Evolution de la valeur de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2019) au 31/12/2020 par rapport à sa valeur au 31/12/2019.

Evolution en valeur de + 2,31 %

Rappel de la valeur estimée au 31/12/2019.

437.700 000 € Hors Droits

*A Lyon, le 15 mars 2021*



Le Gérant - Pascal MOREAU

Expert R.E.V - "Recognised European Valuer"

Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF)

Architecte D.E.S.A.

PJ : Tableaux récapitulatifs

Liste des valeurs, immeuble par immeuble.

## RESERVES ET CONDITIONS D'INTERVENTION

Le présent rapport est établi en conformité avec :

- La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- le rapport C.O.B. du 3 février 2000 (rapport Barthès de Ruyter),
- Les normes européennes d'évaluation publiées par The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).
- Les normes **IVSC** (l'International Valuation Standards Council) Normes **EVS** (European Valuation Standard)

### **Compétence et indépendance de l'Expert :**

L'Expert exerce à titre principal une activité d'évaluation de biens immobiliers et dispose d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions. Dans le cadre de la présente mission, l'Expert déclare être indépendant du Client qui le mandate et de ses représentants, n'avoir aucun lien avec les biens à évaluer, ne poursuivre aucune activité ni effectuer aucun acte de nature à porter atteinte à son indépendance, de manière directe ou indirecte.

### **Exactitude et sincérité des informations communiquées à l'Expert :**

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il est de la responsabilité du Client de lui remettre les documents et renseignements demandés, figurant dans la liste annexée au contrat et au présent document. En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire.
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art ou habilité à établir un état de superficie notamment tel que défini par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs, dite Loi Carrez.

### **Surfaces :**

Les surfaces considérées par l'Expert sont celles qui lui sont communiquées par le Client. Lorsqu'en l'absence de surfaces communiquées, l'Expert est amené à effectuer un relevé sur site ou un calcul de surfaces sur la base de plans communiqués, ces surfaces ne sont mentionnées et retenues qu'à titre strictement indicatif, et ne peuvent en aucun cas être assimilées à un état de géomètre.

### **Affectation administrative des locaux :**

L'affectation des locaux est retenue sous réserve de confirmation par l'autorité publique compétente.

### **Conformité des biens :**

Les constructions et leurs installations sont supposées conformes aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne les autorisations de construire et d'exploiter, les normes de sécurité....

### **Équipements :**

L'évaluation tient compte des équipements intégrés à la construction (immeubles par destination), excluant les installations destinées à la production. La vérification technique et le chiffrage du coût de remplacement des équipements s'inscrit hors du domaine de compétence de l'Expert. L'ensemble des équipements, qui lui auront été signalés ou dont il aura relevé la présence, sont supposés en bon état d'entretien et de fonctionnement.

### **Servitude :**

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude de droit privé pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de droit privé, de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

### **Urbanisme :**

Les dispositions d'urbanisme relevées par l'Expert sont soumises à confirmation écrite par l'autorité publique compétente, sous la forme d'un certificat d'urbanisme ou d'une autorisation de construire.

**Situation environnementale :**

Les biens immobiliers expertisés sont supposés exempts de risques environnementaux et conformes à la législation en vigueur.

En cas d'information contraire communiquée à l'Expert par le Client, Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont pris en compte par l'Expert, que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, transmis par le Client.

Il n'entre pas dans la mission de l'Expert, ni dans ses compétences d'apprécier et de chiffrer les coûts afférents aux risques liés à la contamination des bâtiments, la pollution des sols et plus généralement les questions concernant l'environnement. La mission de l'Expert exclut toute investigation technique ou historique en la matière.

**S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices identifiés.**

**Accessibilité aux personnes handicapées :**

Les biens immobiliers expertisés sont supposés conformes à la législation en vigueur.

Il ne rentre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière de chiffrer le coût des travaux de mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont donc pris en compte par l'Expert que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, communiqués par le Client.

**État locatif :**

Concernant les biens immobiliers occupés, l'Expert réalise ses travaux sur la seule foi de l'état locatif et des baux transmis par le Client. Il n'entre pas dans sa mission d'effectuer un audit quant à la solvabilité des locataires, l'existence éventuelle d'impayés ou de contentieux.

**Fiscalité :**

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties. La responsabilité de l'Expert ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

**Valeurs déterminées :**

Les valeurs estimées s'entendent dans la limite des hypothèses envisagées. Elles ne tiennent compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elles sont actuelles et limitées dans le temps. Elles demeurent tributaires des diverses réglementations officielles.

Les valeurs déterminées dans le cadre d'hypothèses particulières diffèrent de la valeur vénale du bien considéré dans sa consistance actuelle et ses conditions d'occupation effectives.

Le prix de cession de parts ou actions de Sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers relève d'une approche comptable complémentaire différente de la détermination de la valeur de vente directe de l'immeuble sous-jacent.

Les valeurs déterminées prennent en considération la fiscalité applicable en cas de vente directe d'immeubles. Elles s'entendent sous réserve de stabilité du marché entre la date de rédaction et la date de valeur de l'expertise.

**Publication et diffusion :**

Le présent document d'expertise, ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contenu. Son usage est limité exclusivement au contexte de la mission.

Il ne pourra, en tout ou partie, être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquels il pourra paraître.

## EXPOSE DES PRINCIPALES METHODOLOGIES

### **Méthodes par comparaison**

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

### **Méthodes par le revenu – Capitalisation / Actualisation**

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières : soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (DCF).

#### Approche par capitalisation

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquelles correspondent des taux de rendement distincts. En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives, en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

#### Approche par actualisation des flux

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted Cash-Flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux hypothèses d'évaluation suivantes :

- pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location.
- pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence en lieu d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants.
- pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché et d'une valeur locative de marché.

### **Méthodes par le coût de remplacement**

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul. En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens.
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés.
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

**Taux de capitalisation :**

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

**Taux de rendement :**

Le taux de rendement exprime le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires du notaire et les frais annexes. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

**Taux d'actualisation :**

Le taux d'actualisation permet de calculer la valeur actuelle de flux financiers positifs ou négatifs à venir sur une période donnée. Il est utilisé d'une part dans le cadre de la méthode par actualisation des flux (DCF), d'autre part pour calculer la valeur vénale de droits limités dans la durée (tels que droits au bail, bail à construction...).

## DEFINITIONS

### **Valeur vénale (Market value) :**

Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. Il convient de distinguer :

La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'acte) et selon la nature de l'immeuble :

- Hors droits de mutation (« hors droits ») ou hors taxe à la valeur ajoutée (« hors taxes, hors frais ») pour l'immobilier d'entreprise soumise au régime de la TVA ;
- TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière.

La valeur vénale brute (dite « acte en main » ou « droits inclus ») où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

### **Valeur en utilisation optimale du bien (Highest and best value) :**

La valeur est, en principe, fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier. Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes. Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

### **Valeur en poursuite d'usage (Existing use value) :**

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise. Ainsi cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier s'échangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cours d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle. Elle suppose que l'acquéreur pourra avoir la jouissance libre de l'ensemble des parties de l'immeuble qui sont nécessaires à l'activité, et occulte toutes les utilisations alternatives potentielles et toutes les caractéristiques du bien qui seraient de nature à faire différer sa valeur vénale de la valeur minimale d'un immeuble rendant un service équivalent.

### **Juste valeur (Fair value) :**

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS. Toute entreprise cotée à la bourse d'un pays membre de l'Union Européenne prépare ses comptes consolidés en respectant les normes IFRS. Les normes IAS 16 (immobilisations corporelles) et IAS 40 (immeubles de placement) concernent particulièrement les biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des biens immobiliers détenus par les investisseurs. Depuis le 1er janvier 2013, la norme IFRS 13 définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour vendre un actif, ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale. Toutefois, la juste valeur peut être différente de la valeur vénale notamment dans deux cas :

- Lorsque l'on est en présence d'immeubles spécifiques ou spécialisés en continuité d'activité, avec une valeur de reconversion potentielle souvent inférieure,
- Lorsque l'usage du bien à la date d'évaluation donne une valeur inférieure à sa valeur vénale dans un autre usage.

**Valeur en vente forcée (Forced sale price /Deleted value) :**

Prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier échangé entre un acheteur et un vendeur, dans un contexte de contrainte (judiciaire, financière, psychologique ou autre).

**Valeur locative de marché (Market rent /Estimated rental value) :**

Montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire,
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle,
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

**Surface de Plancher (S.D.P.)**

La surface de plancher (S.D.P.) est définie par l'article RI 12-1 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011. Cette notion se substitue aux anciennes surfaces œuvre brutes (S.H.O.B.) et nettes (S.H.O.N.) depuis le 1er mars 2012. La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cf. article R. 112-2 du code de l'urbanisme modifié par **Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.**

**Surface Hors Oeuvre (S.H.O.)**

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) s'obtient à partir de la S.H.O.B. en opérant plusieurs déductions. Ces deux notions ont été remplacées par la Surface de Plancher depuis le 1er mars 2012.

### **Surface Utile Brute (Lettable area)**

La surface utile brute (S.U.B.) est égale à la surface de plancher de la construction (S.D.P.) déduction faite des :

- Éléments structuraux : poteaux, murs extérieurs, refends... ;
- Circulations verticales (les parties non déduites dans le cadre de la S.D.P.).

La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux :

- Circulations horizontales ;
- Locaux à caractère social et sanitaire ;
- Surfaces réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires...).

Les locaux techniques ne sont pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche, les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant sont comptabilisés.

### **Surface utile nette**

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées ...). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

### **Surface Habitable**

La surface habitable d'un logement définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

### **Surface GLA (Gross Leasing Area) :**

Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, paliers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple).

### **Superficie privative (Loi Carrez) :**

Surface des lots de copropriété, correspondant à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

### **Droit de Prémption Urbain**

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées en la matière.

Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Enfin, ce droit n'est pas applicable dans certains cas, notamment :

- à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai
- à l'aliénation d'un immeuble bâti pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement.  
(Cf. Articles L. 211 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la  
conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199  
terdecies-0 AB du code général des impôts**

**OPINION DU CABINET BIGNON LEBRAY**  
**SUR LA CONFORMITE DE LA SOCIETE AU DISPOSITIF FISCAL**  
**DE L'ARTICLE 199 TERDECIES-0 AB DU CODE GENERAL DES IMPOTS**

---

Le présent mémorandum a pour objet d'exprimer l'opinion du Cabinet Bignon Lebray sur l'éligibilité au dispositif (ci-après « **le Dispositif** ») de réduction d'Impôt sur le revenu (ci-après « **IR** ») institué par l'article 157 de la loi n° 2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 codifié sous l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (« **CGI** ») au titre de la souscription au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME (ci-après la « **Souscription** » et la « **Société** »), tel qu'il ressort des informations contenues dans le projet de Prospectus présenté à l'AMF pour obtention de son visa (ci-après le « **Schéma** »).

**Sous le bénéfice des observations qui suivent, sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.**

La présente opinion a été établie :

- sur la base de l'examen du projet de Prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») qui nous a été communiqué ;
- au regard des textes formant à la date des présentes le droit positif du Dispositif, et particulièrement :
  - (i) l'article 199 terdecies-0 AB du CGI issu de l'article 157 de la loi de finances pour 2020 qui prévoit que les versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines entreprises ouvrent droit, sous conditions, à une réduction d'IR égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023).
  - (ii) l'article 111 de loi n° 2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2020 » est remplacée par l'année : « 2021 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2021 ;
  - (iii) l'article 19 II de la loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n° 2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2022 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2022 (ramenée à 18% à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023) ;
  - (iv) le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 venant préciser les modalités d'application de ce dispositif et notamment le plafonnement des Souscriptions (le « **Décret** ») ;
  - (v) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (l'« **Arrêté Fixant le Taux de Rendement** ») ;



- (vi) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services sociaux et d'insertion relatifs au logement social (**I' « Arrêté Logement Social »**) ;
- au regard des documents suivants fournis par la Société :
  - (i) la convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (ci-après « **Convention SIEG** ») conclue conjointement avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020 ;
  - (ii) le projet de bulletin de souscription.

Le Schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des redevables de l'IR (ci-après les « **Souscripteurs** ») au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME, société foncière dont l'objet social est la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination des personnes en difficulté.

L'article 199 terdecies-0 AB du CGI permet notamment aux Souscripteurs d'obtenir une réduction d'IR égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2023) des versements effectués, au titre des souscriptions en numéraire ou aux augmentations de capital de certaines entreprises bénéficiant de l'agrément ESUS (Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale).

Nous examinerons successivement, à la lumière (i) des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI et (ii) des informations contenues dans le Prospectus les conditions du Dispositif applicables au Schéma :

- au niveau de la Société (1) ;
- au niveau des Souscripteurs (2).

## **1. Conditions appréciées au niveau de la Société**

### **1.1 Souscription en numéraire au capital d'une « Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale » (ESUS)**

Conformément aux exigences de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 1° bis du CGI, les souscriptions doivent être effectuées auprès d'une entreprise ayant obtenu l'agrément ESUS conformément à l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

Il s'agit d'une société :

- Poursuivant un but autre que le seul partage des bénéfices ;
- Dotée d'une gouvernance démocratique, définie et organisée par les statuts, prévoyant l'information et la participation, dont l'expression n'est pas seulement liée à leur apport en capital ou au montant de leur contribution financière, des associés, des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise ;
- Dont la politique de rémunération satisfait aux deux conditions cumulatives suivantes :
  - la moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
  - les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-avant.



- Respectant les principes de gestion suivants :
  - o Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;
  - o Ne pas distribuer les réserves impartageables ;
  - o Respecter les règles d'incorporation des réserves ;
  - o En cas de liquidation, attribuer l'ensemble du boni de liquidation soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé faisant l'objet de la liquidation ou de la dissolution ;
  - o La charge induite par ses activités d'utilité sociale a un impact significatif sur son compte de résultat, cette condition étant remplie dès lors que l'entreprise remplit l'une des conditions suivantes :
    - Les charges d'exploitation liées aux activités participant à la recherche d'une utilité sociale, au sens de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, représentent au moins 66 % de l'ensemble des charges d'exploitation du compte de résultat de l'entreprise au cours des trois derniers exercices clos ;
    - Le rapport entre, d'une part, la somme des dividendes et de la rémunération des concours financiers non bancaires mentionnés aux articles L. 213-5, L. 213-32 à L. 213-35, L. 313-13, L. 512-1 à L. 512-8 du Code monétaire et financier et aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 312-2 du même code, et, d'autre part, la somme des capitaux propres et des concours financiers non bancaires susmentionnés est inférieur, au cours des trois derniers exercices clos, au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées mentionné à l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, majoré d'un taux de 5 %.

En l'espèce, la Société rentre dans la liste des entreprises appartenant à la catégorie « de plein droit ESS » définie au II de l'article 11 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, en tant qu'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de son activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour laquelle elle nous a indiqué disposer de l'agrément MOI. La Société s'est donc vue accorder, au terme d'une procédure d'instruction allégée, l'agrément « ESUS » suivant arrêté préfectoral n°DIRECCTE-UD69-CEST-2017-09-19-12 en date du 19 septembre 2017 pour une durée de 5 ans.

## **1.2 La Société exerce à titre principal une activité éligible au Dispositif**

Pour être éligible au Dispositif, la Société doit exercer à titre principal une des activités prévues aux a) et b) du 2° du II-1. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, à savoir :

- L'une des activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit de des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ou l'intermédiation locative et de gestion locative sociale.
- Une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, dans le respect des conditions suivantes :
  - o l'activité répond aux objectifs mentionnés au 1° du I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et l'entreprise n'exerce pas d'activité d'exploitation ;
  - o les baux ruraux sont conclus avec des preneurs répondant aux conditions mentionnées au 3° du présent 1 et comportent des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;



- l'entreprise s'engage dans ses statuts à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité pendant une durée minimale de vingt ans, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

Conformément à l'article 2 des statuts de la Société, la Société a pour objet, notamment :

*« - l'acquisition, la prise à bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser la réinsertion, l'hébergement le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées ;*

*- toute activité de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, notamment pour les opérations que la société est susceptible de réaliser dans le cadre de son objet social ».*

En outre, comme précité, la Société nous a indiqué qu'elle disposait de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

En conséquence, la Société exerce bien à titre principal les activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### **1.3 La Société exerce son activité en faveur de personnes en situation de fragilité**

Condition prévue à l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 3° du CGI, la Société doit exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

L'article 1<sup>er</sup> du Décret précise, s'agissant du secteur du logement social, les critères de définition de ces publics, en fonction de leur niveau de ressources, à savoir soit l'ensemble des ressources n'excèdent pas, à la date d'entrée dans un logement fourni par l'entreprise et chaque année pendant la durée du bail, le plafond défini aux deux dernières phrases du premier alinéa de l'article D. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation (correspondant au plafond applicable en vue de l'obtention d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit la personne n'est pas imposable.

En outre, l'article 1<sup>er</sup> de l'Arrêté Logement Social a fixé la fraction minimale que ces publics représentent au sein de l'ensemble des bénéficiaires de l'entreprise à 70% s'agissant du secteur du logement social.

En application du décret précité, l'entreprise devra recueillir les éléments justificatifs permettant d'apprécier la situation de fragilité et fournir annuellement, à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG, un état de suivi des personnes considérées comme en situation de fragilité par rapport au public total ciblé par l'entreprise afin de vérifier le respect du ratio précité.

S'agissant du premier exercice d'application de ce régime, la Société n'a pas encore procédé à cette déclaration. Sur la base des informations obtenues par la Société, cette dernière nous a déclaré que les personnes en situation de fragilité répondant à la définition de l'article 1<sup>er</sup> du Décret représentent plus de 70% de ses bénéficiaires permettant ainsi de considérer cette condition comme remplie.

### **1.4 La Société doit rendre un service d'intérêt économique général**

Aux termes de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 4° du CGI, la Société doit rendre aux personnes mentionnées ci-avant (personnes en situation de fragilité – Cf. § 1.3) un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, dont les missions et les obligations correspondantes sont décrites par convention qui tient lieu de mandat au sens de la décision européenne précitée. Le contenu de la convention, notamment la description de la mission de service public confiée à la Société et les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au Dispositif, est précisé par le Décret.

La Société a conclu une telle convention (« **Convention SIEG** ») avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2020 et pour une durée expirant le 31 décembre 2022, étant précisé que la convention est renouvelable.



### **1.5 Conditions relatives aux titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions**

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 5° du CGI prévoit que les titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent respecter les exigences suivantes :

- L'entreprise ne procède pas à la distribution de dividendes ; (*alinéa a*)
- Ces titres ou parts sont incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A et une majoration de 0,75 fixé par l'Arrêté Fixant le Taux de Rendement, étant précisé que le taux de rendement annuel ne peut, en tout état de cause, être supérieur à 1,25 % ; (*alinéa b*)
- Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts (*alinéa c*).

Les statuts de la Société, dans leur version mise à jour par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juin 2021, prévoient de telles modalités de revalorisation de ses titres à l'article 13.5. Le Prospectus mentionne les deux premières exigences aux paragraphes § 5.6 de la 1<sup>ère</sup> partie et 3 et 4.5.1 de la 2<sup>nde</sup> partie. Elles sont par ailleurs respectivement reprises aux articles 49 II 1) et 13.5 des statuts de la Société.

En outre, l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 7° du CGI prévoit que les Souscriptions confèrent aux souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire de la Société, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la Société.

La Société a déclaré respecter cette condition.

### **1.6 Délivrance de récépissé de souscription**

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 6° prévoit que la Société doit délivrer au souscripteur qui en fait la demande un récépissé de sa souscription attestant de son montant, de la date du versement et du respect, par l'entreprise au capital de laquelle il est souscrit, des conditions au titre de la réduction d'impôt attendu pour l'exercice au cours duquel est effectuée la souscription.

Sur la base des déclarations de la Société, cette dernière établira pour chaque souscription une attestation de souscription accompagnée, le cas échéant, d'un reçu fiscal conforme au texte précité.

### **1.7 Communication à chaque souscripteur d'un document d'information**

La Société doit communiquer à chaque Souscripteur un document d'information précisant notamment :

- La période de conservation à respecter pour bénéficier du Dispositif ;
- Les conditions de revente des titres ou parts au terme de la période de conservation ;
- Les conditions de remboursement des apports,
- Les risques engendrés par l'opération,
- Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts,
- Les modalités de calcul et la décomposition de tous les frais et commissions, directs et indirects.

Le projet de bulletin de souscription, qui sera signé par chaque Souscripteur, et le résumé du prospectus, qui est accessible sur le site Internet de la Société ainsi que le mentionne le bulletin de souscription, mentionnent l'ensemble de ces éléments.

## **2. Conditions appréciées au niveau des Souscripteurs**

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect des conditions suivantes par le Souscripteur.



## 2.1 Être en mesure de démontrer à l'administration fiscale la réalité des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB I-1. 6° du CGI prévoit que l'administration fiscale peut remettre en cause la réduction d'impôt dont a bénéficié le contribuable s'il n'est pas en mesure de démontrer la réalité de la souscription éligible.

A cet égard, le Prospectus rappelle que le Souscripteur doit pouvoir produire auprès de l'administration fiscale les documents attestant de la réalité de la Souscription. Le Prospectus précise que « *le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière* ». Il s'agit de la délivrance du récépissé de souscription accompagné du reçu fiscal détaillé au § 1.6 ci-avant.

Les Souscripteurs sont donc informés de cette obligation de conservation de la preuve de leur Souscription dont la délivrance est obligatoire pour la Société.

## 2.2 Conservation des actions de la Société

Conformément aux prévisions de l'article 199 terdecies-0 AB I-1. 4° du CGI, les Souscripteurs sont tenus de conserver les actions de la Société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription qui leur a conféré le bénéfice de la réduction d'impôt (sauf exceptions prévues par cet article). S'agissant de souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2021, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2026.

De plus, conformément au 5° de ce même article, les apports ne sont pas remboursés au contribuable avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise.

Le Prospectus rappelle aux paragraphes 3.3 de la 1<sup>ère</sup> partie et 4.9.1.1 f) de la 2<sup>nde</sup> partie cette obligation de conservation de 5 ans (en cas de cession) ou 7 ans (en cas de reprise d'apport).

## 2.3 Plafonnement des versements reçus

Le montant total des Souscriptions permettant de bénéficier du Dispositif est limité par un double plafonnement, applicable annuellement, prévu au II-2. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

### ➤ 1er plafond : Rapport entre :

#### - Au numérateur :

- la somme du produit, pour chaque marché sur lequel l'entreprise est intervenue dans le cadre de ses missions au cours de l'avant-dernier exercice clos :
  - de la surface mise à la disposition des personnes en situation de fragilité au cours de ce même exercice ;
  - par la différence de tarif prévue constatée au cours dudit exercice ;
- majorée d'un montant forfaitaire représentatif du surcroît de charges d'exploitation mobilisées par l'entreprise pour l'accompagnement spécifique, dont les modalités de calcul sont fixées par la Convention SIEG ;
- minorée, le cas échéant, des autres aides publiques spécifiques destinées à compenser les coûts liés à l'exécution du service d'intérêt économique général ;

#### - Au dénominateur, le taux de la réduction d'impôt applicable au titre de l'exercice de souscription.

### ➤ 2ème plafond : 40 M€ s'agissant des entreprises de maîtrise d'ouvrage ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, secteur duquel relève la Société ;

Le Décret et la Convention SIEG précisent les modalités du calcul du 1<sup>er</sup> plafond sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de l'administration en application de l'article 13 du Décret.

Le Prospectus explique de manière schématique le mécanisme de calcul du 1<sup>er</sup> plafond. Sur la base des déclarations de la Société, le 1<sup>er</sup> plafond, calculé à partir des données de la Société au titre de l'année 2019 pour 2021 et au titre de l'année 2020 pour 2022 conformément au Dispositif, ressort à 30,9 millions d'euros pour 2021 et à 25,1 millions d'euros pour 2022, soit un montant inférieur au 2<sup>nd</sup> plafond, rendant ce dernier inapplicable pour l'année 2021 et l'année 2022.

La Société devra notifier annuellement, conformément à l'article 11.2 du décret précité, le détail du calcul du 1<sup>er</sup> plafond, sur la base des « formulaires déclaratifs » établis par l'administration en application dudit décret. La Société a déclaré avoir procédé à cette déclaration au titre de l'année 2021 sur la base de ses données 2019.

Au-delà du plafond annuel déterminé comme indiqué ci-avant et déclaré aux autorités compétentes, les souscriptions ne sont plus éligibles au Dispositif. Si la Société octroyait au souscripteur des attestations matérialisant à tort le bénéfice de l'avantage fiscal, elle devrait, conformément à l'article 12.3 du décret précité, restituer à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG le montant de l'avantage octroyé indûment.

## 2.4 Plafonnement des souscriptions éligibles pour le contribuable

L'article 199 terdecies-0 AB I-2. 2° limite les versements ouvrant droit au Dispositif à 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

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

Par ailleurs, cette réduction d'IR entre dans la limite du plafonnement des niches fiscales de 13.000 € pour l'année 2021, et 10.000 € les années suivantes, par foyer, avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement.

Le Prospectus mentionne l'ensemble de ces éléments.

## 2.5 Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Le III. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI précise que la réduction d'impôt ne bénéficie pas aux souscriptions réalisées dans le cadre des dispositifs suivants :

- PEA,
- Compte PME innovation,
- Plan d'épargne salariale (PEE, PEI et PERCO)
- Plan d'épargne retraite.

Le Prospectus réalisé par la Société mentionne explicitement cette information.

\* \*  
\*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

Fait le 26 août 2021



**Laetitia Benoit**  
**Avocat**



**Jérôme Granotier**  
**Avocat associé**