

**FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME**  
Société en commandite par actions  
au capital de 194 586 164 €  
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 2021**

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

**Observations sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021**

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 2021

Situation nette (hors résultat) en k€	31/12/2020	Appels publics	Apports	Affectation du résultat	Autres	31/12/2021
Capital social et prime d'émission	265 224	26 278	480		-18	291 964
Primes de fusion et d'apports	5 809		292		-85	6 016
Réserves	3 025			-46		2 979
<b>Total</b>	<b>274 058</b>	<b>26 278</b>	<b>772</b>	<b>-46</b>	<b>-103</b>	<b>300 959</b>

La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 26,2M€. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées à 100% de l'objectif, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.

La Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant total de près de 0,7M€.

A l'issue de ces augmentations, la structure du capital est la suivante :

	% nombre de titres
Personnes physiques	55%
Mouvement HH	5%
Autres personnes morales	5%
Fonds de gestion d'épargne salariale solidaire	35%

## Perspectives 2022

- Les opérations militaires en Ukraine ont commencé le 24 février 2022 : elles devraient avoir un impact sur les coûts énergétiques supportés par la Foncière et par les locataires et risquent d'accroître les difficultés des locataires dans le paiement de leur loyer. Les associations chercheront à utiliser les logements de la Foncière pour leur accueil dans le cadre de « L'accès à l'hébergement et au logement des personnes déplacées d'Ukraine bénéficiaires de la protection temporaire ».
- L'augmentation forte de l'inflation aura des impacts qu'il est ce jour difficile d'évaluer notamment sur le coût des constructions, sur la faisabilité financière des opérations futures et sur la hausse des taux d'emprunts. A ce titre, le taux d'intérêt du livret A sur lequel sont adossés les emprunts souscrits par la Foncière est passé de 0.5% à 1%. L'impact sur les charges financières en 2022 et surtout en 2023, compte tenu de la revisabilité des contrats d'emprunts que la Foncière a levé après de la Caisse des Dépôts et Consignation, peut être évalué à environ 500k€.
- Au sortir de la crise sanitaire, les politiques gouvernementales restent très favorables à l'activité du logement très social.
- La loi Climat et résilience mise en œuvre a renforcé les critères de décence des logements en intégrant le critère de performance énergétique des logements. La Foncière devra prendre en compte ces nouveaux critères de décence énergétique en initiant un volet « Rénovation globale » dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

## Consommation des fonds propres

Les logements réceptionnés ont été moins financés par emprunts (39% contre 50% en 2020), plus par fonds propres (35% contre 27% en 2020) et par subventions (26% contre 23% en 2020). Le mix de logements et leur territorialité expliquent ces variations.

## Financement des opérations

Emplois (K€)	2019	2020	2021	Ressources (K€)	2019	2020	2021
Investissements immobiliers et financiers	53 580	28 499	57 119	Augmentation de capital	21 468	24 253	26 173
Remboursement d'emprunts	4 725	5 508	6 383	Emprunts	21 740	29 073	22 581
Variation BFR	-420	-143	-5	Subventions	9 214	9 780	9 949
				CAF	4 878	5 629	7 310
				Cessions immos/Comptes courant	881	478	461
<b>Total Emplois</b>	<b>57 885</b>	<b>33 864</b>	<b>63 497</b>	<b>Total Ressources</b>	<b>58 181</b>	<b>69 214</b>	<b>66 474</b>
				<b>Variation de trésorerie comparable</b>	<b>296</b>	<b>35 350</b>	<b>2 977</b>
				Incidence des fusions sur la trésorerie	-4 627		
				<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-4 331</b>	<b>35 350</b>	<b>2 977</b>

2020 avait été une année atypique avec des ressources importantes et des emplois ralentis par la pandémie et par les élections municipales qui avaient limité les décaissements sur opérations immobilières.

2021 marque un retour à des flux de financement plus conformes aux années antérieures, avec des investissements à hauteur de 57M€ financés par de nouvelles subventions, des emprunts et des fonds propres. Il est à noter que la CAF couvre les remboursements d'emprunts.

## Endettement

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 123.7M€ à 141.3M€. Cette augmentation est liée à la hausse de l'activité. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan progresse légèrement de 23.6% à 24.4%.

## Activité

En 2021, les Comité d'engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total 74 opérations représentant 450 nouveaux logements pour un investissement global de 47,5M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 48% par des prêts (soit 22,9M€), 12% par des subventions (5,5M€) et 40% par des fonds propres (19,1M€).

La Foncière a réceptionné sur l'exercice 187 logements répartis en 62 opérations. Le total des loyers bruts sur les 5 016 logements augmente de 7 % 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 (+0,66% soit le taux de variation de l'IRL pour 2021).

## Résultats

Comme cela va vous être présenté, le résultat d'exploitation ressort à 959k€, le résultat net à 619k€, et la capacité d'autofinancement à 7 310k€.

## 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 2022

Le Conseil de Surveillance