

SCA FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

COMPTES ANNUELS

Bilan au 31/12/2021

ANNEXE

1. PRESENTATION GENERALE

1.1 Présentation des comptes annuels

Les comptes de la Foncière Habitat Humanisme retracent son activité, ses résultats et sa situation patrimoniale au travers de sa mission d'intérêt général qui consiste en l'acquisition, la rénovation et la réhabilitation de logements qu'elle met en location au profit des associations du Mouvement Habitat et Humanisme afin de 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.

La Foncière d'Habitat et Humanisme est une Société en Commandite par Actions dont l'associé commandité est la SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme. Elle est agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général).

Les comptes annuels comprennent :

- Le bilan qui synthétise la situation patrimoniale à la date de clôture,
- Le compte de résultat qui récapitule et regroupe les produits et les charges de l'exercice,
- Le tableau de flux financiers,
- L'annexe qui complète et commente l'information donnée par le bilan et le compte de résultat.

1.2 Changement de méthode comptable

Néant

1.3 Changement d'estimation

Au cours des dernières années, la Foncière a conduit un certain nombre d'actions visant à mieux maîtriser son patrimoine (expertise régulière par un cabinet indépendant, plan de rénovation, plan d'amélioration de la performance énergétique des biens, ...). L'ensemble de ces actions ainsi que la comparaison avec les pratiques de sociétés ou organismes comparables ont permis de constater que les durées d'amortissement de la quote-part de « structure » des biens immobiliers étaient trop courtes et reflétaient mal les conditions économiques de la Foncière Habitat et Humanisme. Il a donc été décidé d'augmenter les durées d'amortissement du composant « structure »

pour les passer de 40 à 50 ans (constructions existantes) et de 50 à 60 ans pour les constructions neuves (au moment de l'entrée dans le patrimoine de la Foncière).

Cela est cohérent avec les adaptations préconisées par l'Etat (allongement des durées des prêts par la CDC, et allongement des durées d'amortissement) qui se reflètent dans les comptes des principales foncières HLM (DGCP/5C/DGUHC2005 UHC/OC2 n°2005-66 du 25 novembre 2005 qui préconise notamment que les durées d'amortissement sur les structures non neuves soient de 50 ans). Cet allongement des durées permettra aussi au Mouvement Habitat et Humanisme de rapprocher les méthodes des deux foncières.

Cette modification de la durée d'amortissement sera appliquée à compter des mises en immobilisations au 1/1/2021 et sur les VNC résiduelles des biens non amortis au 1/1/2021. Elle aura pour effet d'allonger la durée d'amortissement des biens et donc de réduire les dotations aux amortissements annuelles.

Par transposition, cette modification des durées d'amortissement sera appliquée aux subventions d'investissements perçues par la Foncière (étalement des reprises de subvention sur une période plus longue).

Les durées d'amortissement sur les autres composants (menuiserie, chauffage, électricité, ...) seront quant à elles maintenues.

L'incidence de ce changement d'estimation sur le compte de résultat de l'exercice 2021 est une réduction de la dotation aux amortissements nette des reprises de subventions de l'ordre de 700 k€.

2. ETATS FINANCIERS

BILAN ACTIF

BILAN PASSIF

COMPTE DE RESULTAT (Première partie)

COMPTE DE RESULTAT (Seconde partie)

TABLEAU DE FLUX

3. ANNEXES

3.1 Faits significatifs

3.1.1 Opération immobilière

La Foncière a réalisé une importante opération d'acquisition sur l'agglomération lyonnaise suite à la vente en bloc par le bailleur social INLI, filiale d'Action Logement, de 182 logements individuels répartis sur 102 adresses.

3.1.2 Allongement de la durée d'amortissement de la part structure

Un allongement de 10 ans de la durée d'amortissement de la part structure des immobilisations, et à due concurrence des reprises de subventions d'investissement. L'impact net de cet allongement s'élève à 0,7M€ sur 2021 (comme mentionné en 1.3).

3.1.3 Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 26.9M€ 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 26.2M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0.7M€.

3.1.4 Augmentation de la capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement progresse de 1.6M€ pour atteindre 7,3M€ et couvre les annuités d'emprunts payées (6,3M€).

3.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.1 Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

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.

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"> • de 1 à 4 logements : 4 500€/logement • de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4 • de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10 • plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20 	3,5% du prix d'acquisition HT
Montant minimal pour le premier logement	1 000€	7 000€
Montant minimal pour les logements supplémentaires	1 000€	3 000€

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

Amortissements

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

Terrains	Non amortis
Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :	
Structure	Linéaire 50 ans (60 ans pour les constructions neuves),
Menuiseries extérieures	Linéaire 25 ans,
Chauffage	Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel),
Étanchéité	Linéaire 15 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 15 ans,
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 2021 pour un montant global de 1.1M€.

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.

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 : 50 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 2021, 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 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 1 %
- Taux d'actualisation : 0.98 %
- Taux de turnover : faible

L'engagement est comptabilisé pour 99.8k€ au 31 décembre 2021 contre 88.6k€ en 2020.

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 « Négoces ». 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	31/12/2020	Acquisitions	Cessions/mises au rebut	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires	105 515	46 622	-	152 137
Baux commerciaux	4 042 385	-	-	4 042 385
Total valeur brute	4 147 900	46 622	-	4 194 522

Amortissement	31/12/2020	Dotations	Reprises	31/12/2021
Concessions, brevets et droits similaires	6 075	5 726	-	11 801
Baux commerciaux	1 076 093	103 927	-	1 180 020
Total amortissements	1 082 168	109 653	-	1 191 821

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2021.

3.3.2 Immobilisations corporelles

Valeur brute	31/12/2020	Acquisitions	Transferts Virts poste à poste	Cessions/mises au rebut	31/12/2021
Terrains	99 222 147	-	8 078 160	-	107 300 307
Constructions	381 487 470	1 060 957	14 760 897	619 581	396 689 743
Autres immobilisations corporelles	582 041	7 107	-	-	589 148
Immobilisations en cours	34 488 752	43 511 559	22 839 057	-	55 161 254
Total valeur brute	515 780 410	44 579 623	-	619 581	559 740 452

L'augmentation de 43.9M€ entre 2020 et 2021 s'explique principalement par :

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +44.5M€,
- Des cessions pour un montant de -0.6M€.

Amortissement	31/12/2020	Dotations	Cessions/mises au rebut	Reprises de provision/immobilisations	31/12/2021
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	88 931 090	9 944 987	259 023	-	98 617 054
Autres immobilisations corporelles	236 436	26 992	-	-	263 428
Total amortissement	89 167 527	9 971 979	259 023	-	98 880 483
Provision pour dépréciation	1 658 407	-	-	551 579	1 106 828
Total amortissement et provision /immobilisations	90 825 934	-	-	-	99 987 311

3.3.3 Immobilisations financières

La variation de 2021 s'explique principalement par la décision de la SCI de verser un dividende en 2021.

Valeur brute	31/12/2020	Acompte sur dividende	Acquisition	31/12/2021
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
SAS UTOP	-	-	6 750	6 750
Autres participations	1 066 728	-	6 750	1 073 478
SCI Cour des Voraces	450 000	450 000		900 000
Créances rattachées à des participations	450 000	450 000	-	900 000

Dénomination	Capitaux propres	Q.P. Détenue	Valeur nette des titres	Prêts Avances	Chiffre d'affaires	Résultat net
SCI Cour des Voraces	1 424 236	100%	1 035 528	900 000	-	-
Coopérative Garrigues	2 625 316	Non significatif	1 925	-	16 931	19 868
Fonds associatif Régie Nouvelle HH		Non significatif	-	-		
SAS UTOP	35 952	15,25%	6 750	-	-	-1 706

3.3.4 Subventions à recevoir

Subventions à recevoir	31/12/2020	Nouvelles notifications	Subventions reçues	31/12/2021
Montant	31 741 476	11 899 449	9 971 585	33 669 340

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
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	900 000	-	900 000
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
Total	923 239	-	923 239
De l'actif circulant			
Avances et acomptes sur commandes	16 021 965	16 021 965	
Créances clients	3 690 764	3 690 764	
Subventions à recevoir	33 669 340	10 100 802	23 568 538
Etat Impôts et Taxes	768	768	
TVA	555 091	555 091	
Groupe et associés	23 793	23 793	
Débiteurs divers	1 429 844	1 320 905	108 938
Total	55 391 564	31 714 088	23 677 476

Les avances et acomptes sur commandes sont en lien avec l'opération INLI (voir point 3.1.1).

3.3.6 Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement	31/12/2020	31/12/2021
Valeurs mobilières de placement (montant net)	6 803 793	16 596 122
Comptes courants	42 425 714	27 576 214
Comptes à terme et livrets	7 660 234	15 694 992
Disponibilités	50 085 948	43 271 206
Total	56 889 741	59 867 328

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 2021 est la suivante :

Nombre de titres	31/12/2020	Aug. de capital	Apports, rachats	31/12/2021
Personnes physiques	1 075 263	135 933	-44 995	1 166 201
Mouvement Habitat Humanisme	121 571		-16 131	105 440
Fonds Gest.d'Epargne salariale	639 171		97 009	736 180
Autres personnes morales	97 232		10 014	107 246
Total	1 933 237	135 933	45 897	2 115 067
		Montant du capital (VN 92€)		194 586 164

3.3.8 Subventions d'investissements encaissées

Subventions d'investissements encaissées	31/12/2020	Nouvelles notifications	31/12/2021
Montant brut	165 729 149	11 899 449	177 628 598
Amortissement	- 44 432 994	- 3 928 254	- 48 361 247
Montant net	121 296 155	7 971 195	129 267 351

3.3.9 Provisions pour risques et charges

Provisions pour risques et charges	31/12/2020	Augmentations dotations	Diminutions reprises à la fin de l'exercice		31/12/2021
			Utilisées	Non-utilisées	
Provisions pour litiges	577 329	116 500	-	-	693 829
Provisions pour risques	-	191 000	-	-	191 000
Provisions pour pensions et obligations	88 611	11 260	-	-	99 871
Provisions pour impôts	121 034	-	-	-	121 034
Total	786 974	318 760	-	-	1 105 734

En 2021, la principale variation concerne une provision comptabilisée pour couvrir une partie du cout des diagnostics annuels énergétiques à réaliser par la Foncière du fait de la nouvelle législation sur les DPE.

3.3.10 Emprunts

Variation des emprunts et dettes

Dettes financières	31/12/2020	Encaissements	Remboursements	31/12/2021
Emprunts et dettes auprès ets de crédit	110 285 622	21 888 259	4 747 379	127 458 904
Emprunts et dettes diverses	13 490 345	3 032 785	2 672 333	13 850 797
Total	123 775 967	24 921 044	7 419 712	141 309 701

Détail par type d'endettement

Dettes financières	31/12/2020	31/12/2021	
Emprunts libres	9 917 643	11 158 509	Emprunts libres souscrits pour financer les travaux du PSI
Emprunts PSP	4 330 432	3 668 382	
Autres emprunts (CDC)	95 681 092	112 232 490	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Intérêts courus non échus	356 456	365 102	
Compte bancaire		34 421	
Emprunts & dettes auprès des établissements de crédit	110 285 622	127 458 904	
Dépôts de garantie	734 791	794 235	
Emprunts 1%	11 290 027	10 977 931	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Emprunts CAF Carsat	442 475	705 826	Emprunts pour financer les biens immobiliers
Comptes courants Mouvement	1 023 052	1 372 805	
Emprunts et dettes financières divers	13 490 345	13 850 797	
Total	123 775 967	141 309 701	

Typologie endettement immobilier

Déduction faite des comptes-courant, des dépôts de garantie et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 138,7M€. Le taux d'intérêt moyen est de 0.76% ; 80% de ces emprunts varient en fonction du taux du livret A et 20% sont à taux fixes. Ils font l'objet à 79% de garanties données par les collectivités, 4% sont hypothéqués et 17% ne font pas l'objet de garantie.

3.3.11 Dettes

Dettes diverses	31/12/2021
Fournisseurs et comptes rattachés	4 776 095
Dettes relatives au personnel	314 635
Etat et autres collectivités	106 342
Autres dettes	472 613
Total	5 669 685

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

3.4 Notes explicatives sur le compte de résultat**3.4.1 Production immobilisée**

Production immobilisée	31/12/2020	31/12/2021
Honoraires de montage	1 076 892	1 804 938
Total	1 076 892	1 804 938

L'augmentation des honoraires de montage sur les projets immobiliers (+728k€) s'explique par l'impact des projets INLI pour 137k€ et par le fait que la grande majorité des projets engagés soit composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements.

3.4.2 Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	31/12/2020	31/12/2021
Reprises sur dépréciation des immobilisations	480 698	80 425
Reprises sur PRC exploitation	8 854	-
Reprises sur dépréciation des créances	507 469	-
Remboursements d'assurance	119 703	169 959
Remboursements divers	19 668	27 691
Total	1 136 393	278 075

Les principales variations de 2021 s'expliquent par la diminution de la provision sur les immobilisations suite à l'expertise annuelle du parc, et l'importance en 2020 de la reprise de provision sur les créances clients suite au passage en irrécouvrables de vieilles créances provisionnées à 100%.

3.4.3 Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

Autres Achats et Charges Externes	31/12/2020	31/12/2021
Charges locatives et frais de gestion	4 869 664	5 185 325
Entretien - Réparations	2 062 309	2 440 330
Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)	727 964	844 274
Personnel détaché de la Fédération et intérim	749 798	973 740
Honoraires	501 979	535 986
Prestations informatiques	333 468	316 696
CEE	176 158	70 546
Assurances	198 648	218 931
Autres	342 407	338 549
Total	9 962 395	10 924 379

Les autres achats et charges externes augmentent essentiellement sous l'effet de :

- la progression de l'activité de la Foncière,
- la hausse des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) facturées par les associations de Paris et du Rhone,
- la hausse du montant du personnel détaché et intérim qui s'explique par la recherche de mutualisation des équipes entre les différentes structures du mouvement sur Caluire. Cette somme est à analyser au regard des mises à disposition et des évolutions de la masse salariale. Globalement la charge de personnel progresse de 105k€ sous l'effet de la progression de l'activité.

3.4.4 Dotations aux provisions

Dotations aux provisions	31/12/2020	31/12/2021
Dotations PRC exploitation	87 388	318 761
Dotations aux provisions pour dépréciation des clients	308 246	270 671
Total	395 634	589 432

En 2021, la principale variation concerne une provision pour couvrir une partie du cout des diagnostics annuels énergétiques à réaliser par la Foncière du fait de la nouvelle législation sur les DPE.

3.4.5 Autres charges d'exploitation

Autres charges d'exploitation	31/12/2020	31/12/2021
Créances irrécouvrables	435 092	80 890
Charges diverses de gestion courante	19 985	266 600
Pertes sur opérations abandonnées	328 106	209 428
Total	783 183	556 918

Les autres charges diminuent de -226k€ principalement sous l'effet de la diminution des créances irrécouvrables pour - 354k€ (en 2020, passage en irrecouvrables pour 435k€ de vieilles créances provisionnées à 100%), partiellement compensée par une indemnité d'éviction de 150k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (en contrepartie de 150k€ de produits de gestion courante).

3.4.6 Résultat financier

Résultat financier	31/12/2020	31/12/2021
Produits financiers de participation	450 000	450 000
Autres intérêts et produits assimilés	97 469	179 370
Reprises sur provisions et transferts de charges	1 585	0
Produits nets sur cession de VMP	1 231 173	818 870
Produits financiers	1 780 227	1 448 240
Dotations financières aux amortissements et provisions	0	-164 178
Intérêts et charges assimilées	-898 381	-914 015
Charges nettes sur cessions de VMP	-1 128 500	-824 313
Charges financières	-2 026 881	-1 902 506
Total	-246 654	-454 266

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 détenus.

Une dotation a été comptabilisée pour couvrir les moins-values latentes sur le portefeuille titres et placements.

3.4.7 Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	113 337
Produits de cession des immobilisations	260 297
Reprise de provisions sur dépréciation des immobilisations	471 154
Produits exceptionnels	844 788
Charges sur cession d'immobilisations	- 243 173
Charges sur démolition d'immobilisations	- 346 992
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	- 117 231
Charges exceptionnelles	- 707 396
Total	137 392

Le résultat exceptionnel est principalement constitué par 124k€ d'impact net de la démolition d'un projet pour lequel une provision pour immobilisations de 471k€ avait été constituée.

3.5 EBE et capacité d'autofinancement

L'EBE progresse sous l'effet de la valeur ajoutée qui s'améliore par le développement de l'activité (+0.4M€) et la hausse des honoraires de montage (+0.7M€).

Le calcul de la capacité d'autofinancement d'un montant de 7 310k€ est détaillée en annexe. Elle provient essentiellement de l'EBE (+7 748k€) et dans une moindre mesure du financier (-284k€).

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 51k€ 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 parc au 31 décembre 2020 ressort à 606M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 393M€.

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 2021, le montant de la provision s'élève à 1 107k€.

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	2021	2020	2019
Cadres	16	15	13
Employés	10	13	15
Total	26	28	28

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 5 535k€ : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s'élèvent à 109 781k€ : 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%.