

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2021



**SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME**



Le rapport d'activité présente de façon synthétique et illustrée les principales données relatives à l'activité de la Foncière d'Habitat et Humanisme, ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2021, avec quelques éléments de comparaison avec l'état du logement social en France.

L'année 2021 a continué d'être marquée par les effets de la crise sanitaire du coronavirus qui a ralenti les chantiers de construction et généré à nouveau des impayés difficilement recouvrables sur les populations qui ne bénéficient pas de soutien des collectivités.

Si l'activité de mise en location de nouveaux logements (187 contre 322 en 2020) s'est à nouveau ralentie, les nouvelles opérations validées par le Comité d'Engagement progressent pour revenir à un niveau proche de celui connu avant la crise sanitaire (450 logements contre 327 logements en 2020) pour un investissement total de 47,5 M€. Ce volume inclut une importante opération d'acquisition sur l'agglomération lyonnaise à la suite de la vente en bloc par le bailleur social INLI, filiale d'Action Logement, de 182 logements individuels.

Fin 2021, le parc mis en location de la Foncière s'élève à 5 016 logements, dont 77,2% en zone tendue, et le montant des loyers progresse de 7,8% sous l'effet des mises en location de 2020 et 2021. La Foncière a poursuivi ses efforts pour améliorer la qualité de ce parc en engageant des travaux pour 3 172 K€ dont 1 910 K€ au titre du Plan Stratégique de Patrimoine qui comporte des grosses réhabilitations.

Pour se rapprocher des préconisations pour les foncières HLM, il a été décidé 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 713 K€ sur 2021.

La Foncière continue de se développer à un rythme important, avec 450 logements passés en Comité d'engagement en 2021.

Ce fort développement incite comme l'année précédente, à être attentif à notre performance économique, vacance, impayés et efficacité de la maîtrise d'ouvrage.

Les tableaux de bord développés en 2021 ont permis une première évolution positive de la vacance. Les livraisons attendues en 2022 devraient tirer profit de ces progrès en facilitant des mises en location plus rapide.

Nous devons cependant faire face à une hausse importante des coûts de construction déconnectés de la hausse des loyers et nous devons nous interroger sur le caractère soutenable de notre développement dans un moment où la demande de logement à loyer très social reste soutenue.

Nous devons également poursuivre nos efforts pour répondre aux besoins de la branche urgence du Mouvement et y consacrer les fonds propres nécessaires.

La Foncière a maintenu son développement d'opérations innovantes et exemplaires, comme sur les 3 opérations suivantes en cours :

- La réhabilitation d'un petit collectif de 6 logements dans le centre-ville d'Autun, classé monument historique ;
- La pension de famille à Rennes boulevard de Sévigné, emblématique de la mixité sociale au cœur d'un quartier très aisé de la Ville ;
- La résidence intergénérationnelle "Château Gardères", à Talence, dans l'agglomération de Bordeaux, réhabilitation lourde dans une bâtisse historique du XVIII^{ème} siècle.

Enfin, les deux appels publics à l'épargne pour un montant total (primes d'émission comprises) de 26,2 M€ ont été réalisés à 100% de l'objectif. Avec la reprise du volume des investissements et compte-tenu de l'encaissement d'emprunts et de subventions sur les opérations, la trésorerie en fin d'année progresse de 2,9 M€. Le bilan financier de la Foncière reste très solide, avec une augmentation de ses fonds propres en 2021 de 9%, et un endettement toujours maîtrisé avec un rapport dettes sur fonds propres de 33%.

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

Nous les en remercions tous chaleureusement.



Eric Lamoulen & Pascal Tisseau
Les co-gérants de la Foncière

L'année dernière a vu se creuser encore davantage dans notre société les inégalités entre celles et ceux que la crise sanitaire a frappés de plein fouet et les autres qui ont réussi à s'y adapter : inégalités face à la maladie, à la détresse, à l'isolement, à l'emploi, au logement, à la nourriture, à la solidarité...

Il en est résulté pour notre Mouvement une exigence renforcée : faire face vite et fort aux demandes croissantes que nous recevons et y ajuster en permanence la réponse adéquate, qui prend soin fraternellement, en encourageant le pouvoir d'agir de celles et ceux qui frappent à la porte.

Le bilan 2021 ne peut laisser indifférent tous les sympathisants du Mouvement qui nous apportent un soutien exemplaire, véritablement indispensable à l'action : nos bénévoles et les salariés du Mouvement n'ont eu de cesse, pour autant que le confinement le permettait, de maintenir leur engagement si essentiel d'accompagner dans le logement les personnes accueillies, contribuant ainsi à apaiser inquiétudes et solitudes.

Les propriétaires solidaires, qui mettent à disposition la moitié de notre offre de logements, ne se sont pas dérobés et ont même accru leur effort. Les investisseurs solidaires ont aussi répondu présent en souscrivant massivement à notre appel à investir dans la Foncière d'Habitat et Humanisme, favorisant ainsi la naissance de nouveaux projets immobiliers et l'innovation qui guide notre production de logements : retenons par exemple qu'en complément des cinquante pensions de famille en activité, qui permettent de construire pour les plus fragiles un chemin vertueux de la rue au logement, ce sont vingt-cinq unités nouvelles que nous avons en projet avancé, partout sur le territoire.

La Foncière, qui présente ici son rapport d'activité, est un maillon essentiel de notre action collective puisqu'elle permet aux projets initiés par nos associations territoriales, en fonction des besoins observés localement et en conformité aux orientations stratégiques que nous avons ensemble fixées, de devenir réalité : en partenariat avec l'association concernée, la Foncière d'H&H organise ainsi la faisabilité technique du projet, met en place son financement, décide et contrôle la production, bref assure la réalisation des opérations.

C'est donc peu dire que la Foncière a, cette année encore, grand besoin de votre soutien actif : soyez-en vivement remerciés !



Philippe Pelletier
Président du Directoire



Sommaire

ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE	5
Faits marquants de l'année	5
PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX	6 à 9
Opérations engagées	6
Mises en service et réceptions	8
ÉTAT DU PARC AU 31/12/2021.....	10 à 11
ACTIONNARIAT	12
PERSPECTIVES 2022.....	13
CHIFFRES CLÉS.....	14 à 15
GOUVERNANCE	16
COMPTES ANNUELS 2021.....	17 à 27
ANNEXES DES COMPTES.....	28 à 39

La "Maison Beaulin", petit collectif à Bourges (18)



La Foncière Habitat Humanisme est l'un des outils patrimoniaux du Mouvement Habitat et Humanisme pour la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté. Elle dispose d'un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

Objet

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

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

Innovation et entrepreneuriat social

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

Ancrage local

Les projets immobiliers sont prospectés et suivis par les équipes locales, constituées en majorité de bénévoles anciens professionnels du bâtiment.

Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Foncière et validés par des experts bénévoles au sein de comités d'engagement.

Les logements produits sont gérés par les 9 AIVS du Mouvement et des agences partenaires, pour y loger des personnes en difficulté qui bénéficient d'un accompagnement de proximité favorisant une insertion sociale durable.

Modèle économique

- ▶ Les acquisitions et travaux de rénovation sur biens propres ou loués dans le cadre de baux de longue durée sont financés par des fonds propres, par des emprunts principalement auprès de la Caisse des Dépôts qui octroie des taux longs à conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération des livrets A), par des subventions notamment associées aux conventions des logements, et par des dons et mécénat.
- ▶ 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 les frais afférents.



2021

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

Comme l'année précédente, l'année 2021 a été marquée par les effets de la crise sanitaire du coronavirus qui a ralenti les chantiers de construction et généré des impayés difficilement recouvrables sur des populations qui ne bénéficient pas de soutien des Collectivités. L'activité est repartie à la hausse, pour retrouver le nombre de projets acceptés par le Comité d'Engagement d'avant la crise sanitaire.

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

- ▶ **Un ralentissement de l'activité** de mise en location de nouveaux logements (187 contre 322 en 2020) et une progression des nouvelles opérations validées par le Comité d'Engagement (450 logements contre 327 logements en 2020).
- ▶ **Une progression de l'activité de la Foncière** sous l'effet des mises en location de 2020 et 2021 avec une hausse des loyers perçus et des provisions pour charges (+1,5 M€ soit plus de +7 %), des charges locatives et de l'entretien (+0,8 M€), des dotations aux amortissements nets de subventions (+0,1 M€).
- ▶ **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 0,71 M€ sur 2021.
- ▶ **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.
- ▶ **Une augmentation des honoraires de montage sur les projets immobiliers** (+0,72 M€) qui s'explique par l'impact des projets INLI pour 0,13 M€ et par le fait que la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements.
- ▶ **Une progression de la capacité d'autofinancement** qui atteint 7,3 M€ et couvre les annuités d'emprunt payées (6,3 M€).

► Opérations engagées en 2021

Les projets immobiliers sont initiés par les associations locales d'Habitat et Humanisme. Après avoir été travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'association et à la Foncière, les projets de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, sont soumis pour validation à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

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 **47,5 M€**. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 48% par des prêts (soit 22,9 M€), 12% par des subventions (5,5 M€) et 40% par des fonds propres (19,1 M€).

La modification de la répartition par financement par rapport aux années précédentes s'explique par l'opération d'acquisition de 182 logements à Lyon, financée à hauteur de 50% par des emprunts et à 50% par des fonds propres. Sans cette opération, la répartition des financements aurait été de 18% pour les subventions, 47% pour les emprunts et 35% pour les fonds propres.

“Les Sorinières”

Une résidence intergénérationnelle et inclusive à Nantes



Au sein d'un vaste projet immobilier de 60 logements réalisé par le Groupe Gambetta dans l'agglomération nantaise, la Foncière achète en VEFA, 20 logements pour réaliser une résidence intergénérationnelle et inclusive :

- **10 logements** pour des personnes âgées isolées,
- **8 logements** pour des personnes handicapées autonomes,
- **2 logements** réservés à des étudiants volontaires qui assureront une présence bienveillante auprès des personnes handicapées, en échange d'un loyer gratuit.

Le projet s'inscrit dans un vaste domaine boisé comprenant un ancien manoir, celui-ci sera réhabilité pour créer 7 logements et des espaces collectifs, par ailleurs, 3 immeubles neufs seront construits. La résidence d'Habitat et Humanisme occupera le manoir et 13 logements neufs.

Une équipe portée par un professionnel, épaulé de bénévoles sera en charge de l'animation du lieu pour rompre l'isolement et favoriser le vivre-ensemble, avec l'organisation d'activités collectives (repas, ateliers, jardinage...) ainsi que des animations sportives et de bien-être adaptées, ouvertes à l'ensemble des habitants, dans une démarche participative.

L'accueil et l'accompagnement des personnes handicapées se fera en partenariat avec l'ADAPEI.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,4 M€
Prêts	0,6 M€
Subventions	0,5 M€
TOTAL	1,5 M€

“Fontaine aux loups”

Une pension de famille à Tournus (71)



En plein cœur de Tournus, sur un terrain de 5 000 m², proche de toutes les commodités, la Foncière construit en neuf, une pension de famille de 20 logements.

Elle sera située dans un bourg-centre à taille humaine disposant des services essentiels et offrant l'animation d'une ville touristique l'été.

La pension de famille comprendra :

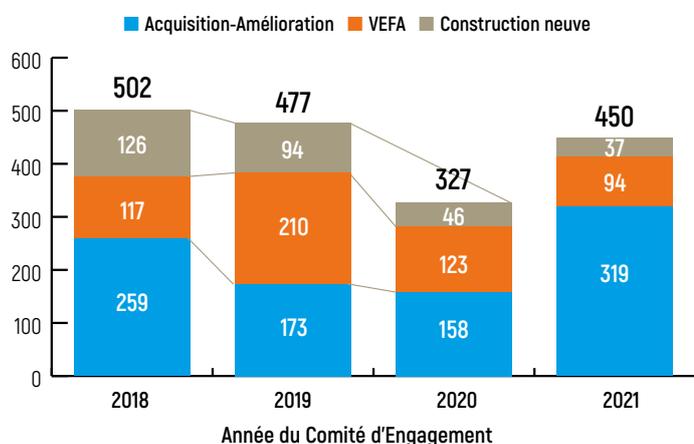
- **20 logements de type T1** (T1 de 21 m² et T1bis de 30 m²), tous accessibles aux personnes handicapées,
- **des espaces communs favorisant les rencontres** : espaces de vie comprenant une tisanderie, un salon de jeux et une bibliothèque, un jardin ou une cour avec des bancs, une buanderie, un local à vélo...

Elle accueillera des personnes isolées en grandes difficultés dont la situation sociale ne permet pas à courte échéance, la vie en logement autonome. Chaque résident disposera de son logement et aura accès aux espaces collectifs.

Deux responsables de maison salariés seront en charge du bon fonctionnement du lieu, ils assureront présence, veille et accompagnement individuel des plus fragiles. Ils seront épaulés par une équipe de bénévoles pour organiser des activités collectives (repas, ateliers, sorties...), pour rompre l'isolement et permettre une resocialisation en douceur.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,3 M€
Prêts	1,2 M€
Subventions	0,4 M€
TOTAL	1,9 M€

LOGEMENTS VALIDÉS EN COMITÉ D'ENGAGEMENT
PAR MODE DE PRODUCTION



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

L'année 2020 avait été marquée par 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.

L'année 2021 se caractérise par la progression des logements en Acquisition - Amélioration principalement sous l'effet de l'achat "en bloc" de 182 logements.

* Vente en l'Etat Futur d'Achèvement

Evolution de la taille des opérations engagées

Nombre de projets : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (77% en 2021 contre 64% en 2020).

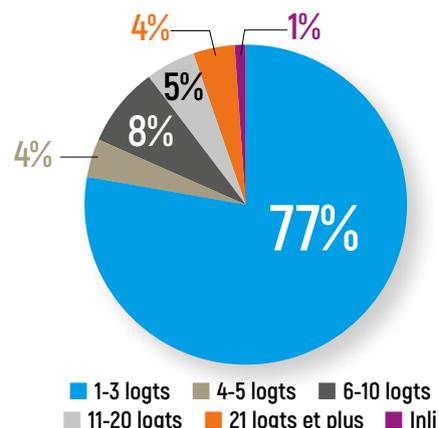
En excluant l'opération Inli*, 7 projets de plus de 10 logements (concernent principalement des habitats intergénérationnels et des pensions de famille) représentent 32% des logements.

Nombre de logements : en excluant l'opération de vente, les logements sont répartis équitablement par taille.

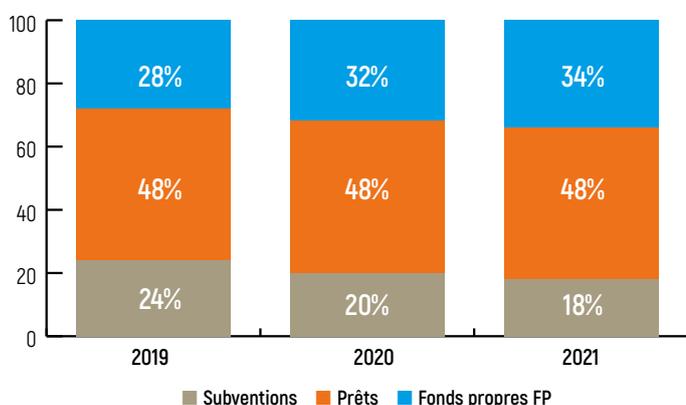
Zonage : 71% des logements validés par le CE sont en zone tendue en 2021 contre 74% en 2020.

*Inli : vente en bloc par le bailleur social Inli, filiale d'Action Logement, de 182 logements individuels répartis dans l'agglomération lyonnaise.

TAILLE DES OPÉRATIONS ENGAGÉES EN 2021



FINANCEMENT DES OPÉRATIONS VALIDÉES EN CE (hors INLI)



Financement des opérations validées par le Comité d'Engagement

En excluant l'achat en bloc des 182 logements financés par fonds propres et emprunts, la part en baisse des subventions est financée par une plus forte utilisation des fonds propres.

► Mises en service et réceptions en 2021

La Foncière a réceptionné sur l'exercice **187 logements** répartis en **62 projets**.

“La Ferrandine”

Une résidence intergénérationnelle à Saint-Etienne



La Foncière a réhabilité un immeuble datant des années 60, à Saint-Etienne, pour réaliser une maison intergénérationnelle et une micro-crèche au rez-de-chaussée.

Dans une ville qui compte encore aujourd'hui de nombreux logements "passoires thermiques", la réhabilitation s'est voulue exemplaire en termes de performance énergétique.

La résidence comprend :

- **16 logements** du T1 bis au T4,
- **Les bureaux de l'association locale,**
- **Une micro-crèche** bénéficiant d'une terrasse,
- **Des espaces communs** : salle de convivialité, coin cuisine, jardin partagé en toiture-terrasse.

Deux logements sont dotés d'équipements modulables et évolutifs pour les personnes âgées et/ou handicapés et comportent des équipements destinés à freiner la perte d'autonomie.

Les résidents sont des personnes âgées isolées, des familles monoparentales et des jeunes en insertion ou formation, tous à faibles ressources, ainsi que des personnes autonomes en situation de handicap. L'objectif est de créer une dynamique de convivialité et d'entraide pour favoriser l'insertion sociale des jeunes et des familles, et le maintien à domicile des plus âgés.

La création d'une micro-crèche au sein de l'immeuble, mêlant enfants résidants dans la maison ainsi que des enfants du quartier favorise l'intégration des familles.

L'équipe d'Habitat et Humanisme Loire en charge de l'animation du lieu assure les accompagnements individualisés et l'organisation de temps collectifs, en lien avec le Conseil de Maison qui permet d'impliquer les locataires dans la vie de la maison.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,8 M€
Prêts	0,6 M€
Subventions	0,9 M€
TOTAL	2,3 M€

“Le Cap”

Une résidence inclusive à Boulogne-Billancourt



À Boulogne, la Foncière a réhabilité un ancien local paroissial pour aménager une résidence accueil destinée à des jeunes adultes en situation de handicap (mental ou spectre autistique) ainsi que des étudiants désireux de s'investir dans ce projet solidaire.

Le projet a été conçu en partenariat avec l'association Toit et Vie de parents d'enfants porteurs de handicap.

La résidence est composée de :

- **18 studios autonomes** entièrement équipés dont 15 logements en résidence accueil et 3 studios étudiants,
- **D'espaces collectifs** pour favoriser les rencontres et la convivialité : salon, coin cuisine et buanderie.

Une équipe de salariés et de bénévoles veille à son bon fonctionnement et à la dynamique de groupe. Elle accompagne les résidents vers leur autonomie et favorise les échanges entre eux. Des activités collectives sont organisées au sein de la résidence et à l'extérieur, notamment dans le cadre de la vie de quartier.

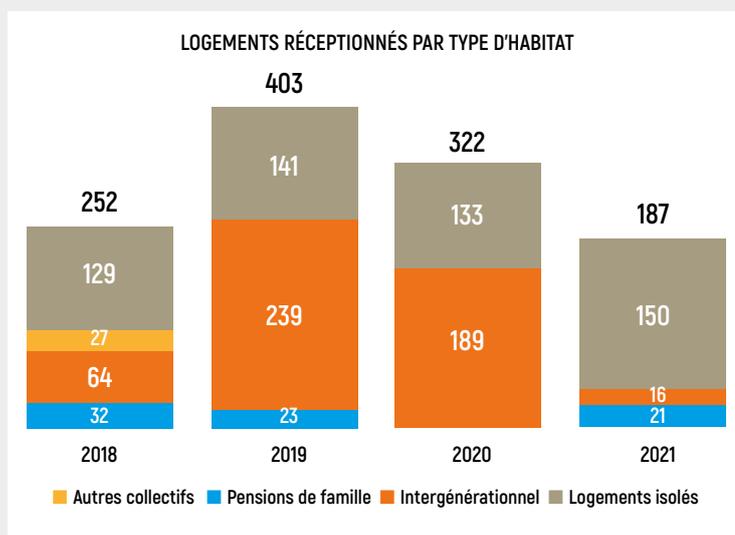
Une solution innovante

Aujourd'hui, les personnes porteuses de handicap, notamment de troubles du spectre autistique, sont généralement logées en établissement médico-social, solution protectrice, mais souvent peu adaptée aux personnes disposant d'une certaine autonomie. Le Cap propose une réponse adaptée conciliant cadre social sécurisant et large autonomie.

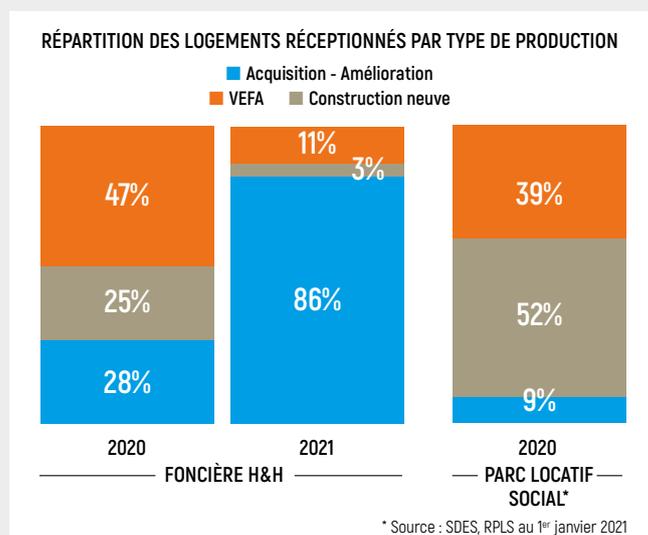
Au-delà de l'aspect collectif, l'aménagement du lieu (insonorisation, luminosité...) a été travaillé pour réduire au maximum le stress des résidents, tout en assurant leur confort et leur sécurité.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,2 M€
Prêts	0,7 M€
Subventions	0,9 M€
TOTAL	1,8 M€

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



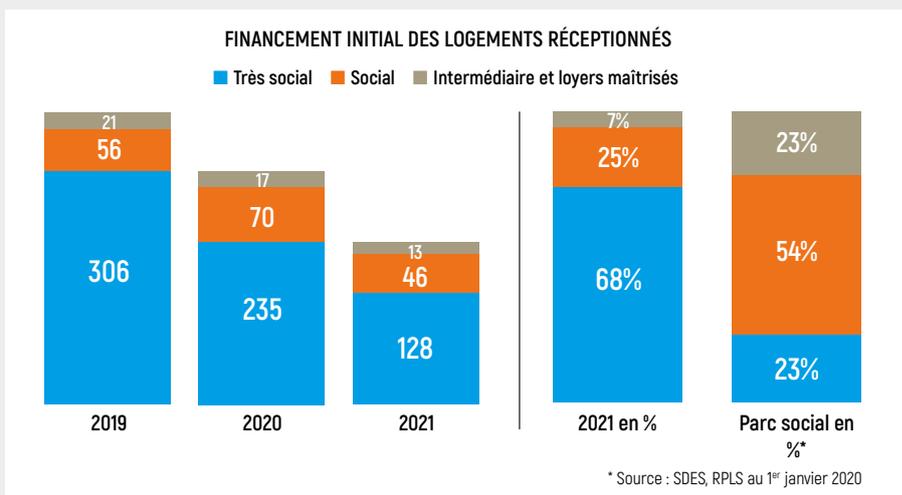
Evolution des logements réceptionnés par type de production



Type de financement des logements réceptionnés

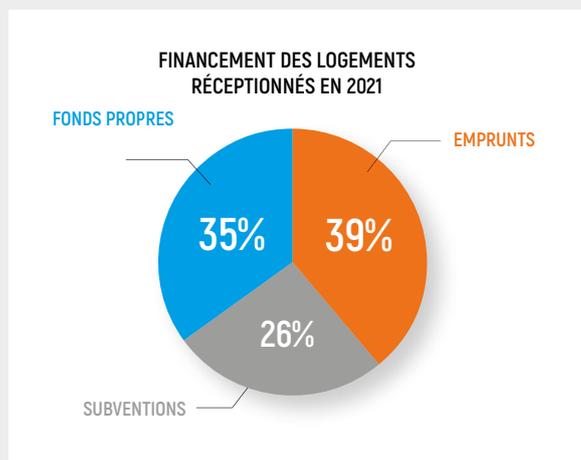
68% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 73% en 2020, soit trois fois plus que dans le parc social.

Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.



Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés en 2021 ressort à **143 k€** par logement, contre **145 k€** en 2020 sous l'effet d'une variation du mix des mises en service.



Modalités de financement des logements réceptionnés

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 subvention (26% contre 23% en 2020). Le mix de logements et leur territorialité expliquent ces variations.

La Foncière met en moyenne 50 k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionné (16 k€ en moyenne pour les logements PLAI produits par les bailleurs sociaux).

Le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à **5 016 logements** contre 4 858 fin 2020, soit en progression de 3,3%. Ils se répartissent entre 3 756 logements diffus et 1 260 logements dans les foyers ou résidences sociales.

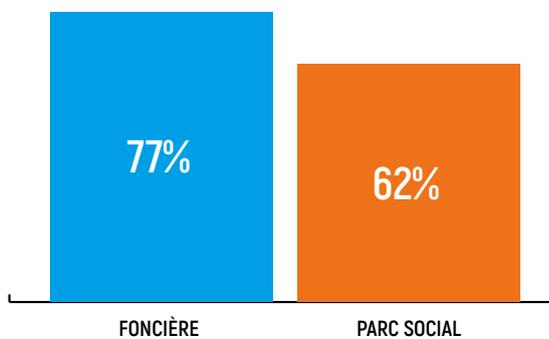
À ce chiffre s'ajoute **l'encours de production de 1 426 logements** validés en Comité d'Engagement et en attente de réception, car ils sont en cours d'étude ou de chantier (dont 171 logements sur Lyon cédés par Inli à réceptionner sans travaux début 2022, les autres logements de ce projet nécessitant des travaux).

La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) s'élève à 563,9 M€.



Logements à Saint-Georges d'Oléron (17)

PART DES LOGEMENTS GÉRÉS AU 31/12/2021 SITUÉS EN ZONE TENDUE



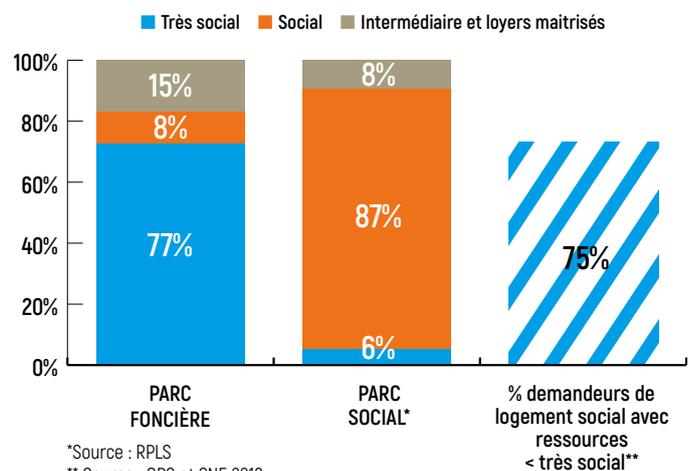
Structure du parc de logements situés en zone tendue

Au 31/12/2021, 77,2% des logements sont en zone tendue contre 76,9% au 31/12/2020 et 76,7% au 31/12/2019.

Financement initial des logements

77% des logements de la Foncière sont sous plafond de ressources PLAI (très social), contre 6% pour le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

FINANCEMENT INITIAL DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LA FONCIÈRE VS PARC SOCIAL



► Entretien et Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)

L'ensemble des coûts d'entretien du patrimoine et de PSP s'élèvent à 3 171 k€, dont 1 910 k€ sont imputables au PSP.

Depuis 2019, un diagnostic annuel est conduit sur l'ensemble du parc de la Foncière à partir des données disponibles, confrontées aux retours des équipes des associations locales 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.

En 2021, du fait de la nouvelle législation sur les DPE, une provision a été comptabilisée à hauteur de 140 k€ pour couvrir une partie du coût des DPE à réaliser.

Analyse de l'activité de gestion locative

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 9, appartiennent au Mouvement Habitat et Humanisme.

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

31/12/2021			31/12/2020			ECART		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
13 982	2 714	16 696	12 769	2 719	15 488	1 213	-5	1 208

Le total des loyers entre 2020 et 2021 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 (+0.66% soit le taux de variation de l'IRL pour 2021).

Analyse des créances et des impayés au 31/12/2021

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

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
LOYERS ET CHARGES	17 378	15 833	2 799	2 719	20 177	18 661
Loyers	13 982	12 769	2 714	2 719	16 696	15 488
Charges	3 396	3 064	85	109	3 481	3 173
CRÉANCES LOCATAIRES	3 054	2 653	559	917	3 613	3 570
% Créances sur loyers et charges	17,6%	16,8%	20,0%	33,7%	17,9%	19,1%
IRRÉCOUVRABLES	80	435	0	0	80	435
% Irréouvrable sur loyers et charges	0,5%	2,7%	0,0%	0,0%	0,4%	2,3%
PROVISION SUR CRÉANCES	1 559	1 308	120	101	1 679	1 409
% de provision sur créances	51,0%	49,3%	21,5%	11,0%	46,5%	39,5%
COÛT NET DES IMPAYÉS	331	237	19	-1	350	236
% Coût net sur loyers et charges	1,9%	1,5%	0,7%	0,0%	1,7%	1,3%

Les différents postes du tableau progressent sous l'effet du développement du parc immobilier mis en service.

Le coût net des impayés (irrécouvrables + variation nette de la provision clients) s'élève à 350 k€ (contre 236 k€ en 2020). Il représente 1,7% des loyers et charges quittancés sur la même période. Sa hausse s'explique notamment par les difficultés qu'ont rencontrées des locataires qui ne bénéficient pas de soutien des collectivités pour payer leur loyer en lien avec la pandémie du Covid. Pour rappel, en 2020, il avait été décidé de passer en irrécouvrables des anciennes créances provisionnées à 100%.

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. C'est pourquoi il est demandé aux gestionnaires, dans les conventions tripartites, un rapport trimestriel de leur encours.

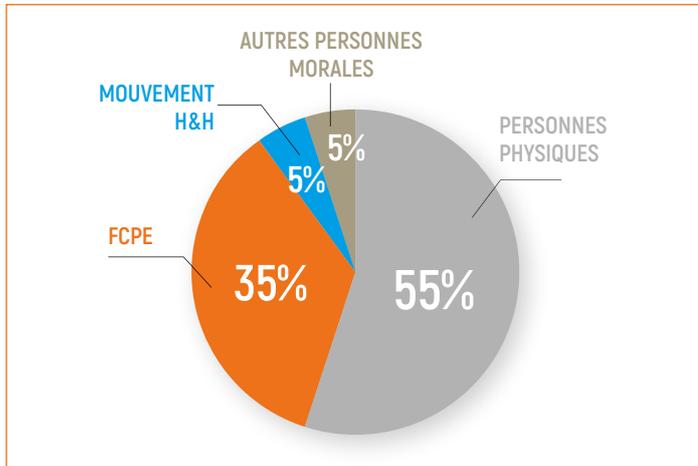
Analyse de la vacance au 31/12/2021

Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élève à **51 logements** contre 49 fin 2020.

Répartition du capital

À fin 2021, la Foncière compte **9 922** actionnaires.

La structure du capital est la suivante :



L'augmentation de la part des Fonds communs de placement qui passe de 33% en 2020 à 35% en 2021, s'explique par le rachat par ces fonds des titres de la Foncière cédés par des souscripteurs. Une attention particulière est portée au ratio d'emprise par investisseur pour ne pas le porter à plus de 10%.

Les actionnaires personnes physiques et les Fonds communs de placement représentent 90% de l'actionariat de la Foncière. Ces deux catégories se sont renforcées sensiblement au cours des 5 dernières années au travers des augmentations de capital successives.

Les actionnaires les plus fortement investis au capital de la Foncière sont des FCPES (Fonds communs de placement pour l'épargne salariale) et des FCP solidaires. Les principaux gestionnaires de ces fonds sont Amundi, BNP-PAM et Mirova (Natixis), trois partenaires historiques aujourd'hui rejoints par d'autres sociétés de gestion comme Ecofi, Humanis Malakoff Médéric, LBP AM, Banque de France Gestion et LFR AM.

Participation des salariés au capital

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

Augmentations de capital

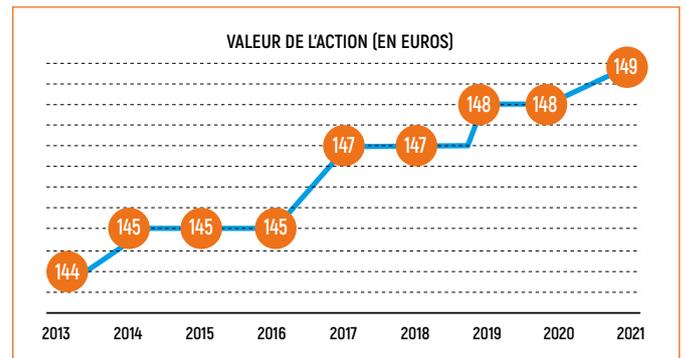
La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, une par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 26,2 M€.

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

Actions

Les actions de la Foncière ne sont pas cotées, mais elles sont néanmoins cessibles. Habitat et Humanisme s'engage à exercer ses meilleurs efforts pour répondre à toute demande de cession. En 2021 les cessions d'actions ont concerné 2,4% du capital, contre 1,9% en 2020.

En 2021, la valeur unitaire des actions est passée à 149 €.



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



Extension Pension de famille à Aubenas (07)



Petit collectif à Marseille (13)

Production

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement et des retards pris sur les deux dernières années suite à la crise du Covid, le volume de mises en service de logements devrait se situer autour de **580 logements pour 2022**.

Politiques gouvernementales

Au sortir de la crise sanitaire, les politiques gouvernementales restent très favorables à l'activité du logement très social.

• La programmation de logements sociaux et pensions de famille

Les engagements du **Protocole en faveur de la relance de la production de logements sociaux** restent en vigueur. En 2022, les objectifs de production sont fixés à 125 000 logements locatifs sociaux dont 45 000 PLAI.

En matière de pensions de famille, **5 200 nouvelles places en pension de famille ont été créées depuis 2017** sur un objectif de **10 000 places d'ici à fin 2022**. L'Etat souhaite prolonger la dynamique et le maintien d'ouverture de 2 000 places par an à compter de 2023 en poursuivant les validations de projets.

• La programmation pluriannuelle de l'hébergement et de l'accès au logement

En 2021, le Gouvernement a décidé le maintien du parc d'hébergement à un niveau élevé de 200 000 places. En septembre 2021, Emmanuelle Wargon, la Ministre en charge du logement, a fait part de sa volonté de mettre fin à la gestion dans l'urgence et de construire une politique structurelle de plus long terme. Une programmation pluriannuelle des parcs d'hébergement et de logement adapté sera définie par la DIHAL¹. Les principales têtes de réseau associatives dont Habitat et Humanisme ont été associées aux travaux.

• L'accès à l'hébergement et au logement des personnes déplacées d'Ukraine bénéficiaires de la protection temporaire

Pour permettre aux réfugiés ukrainiens d'être accueillis, hébergés, accompagnés et orientés le plus rapidement possible, le Gouvernement a publié une instruction afin de les orienter sur des offres disponibles de l'hébergement vers le logement et permettre une insertion dans leur environnement. La mise à disposition de logements privés et publics via l'intermédiation locative avec location-sous-location est privilégiée.



La "Maison du coin" à Brunoy (91)

La transition écologique : la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience

La loi Climat et résilience a renforcé les critères de décence des logements en intégrant le critère de performance énergétique des logements. Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris entre **les classes A et F à compter du 1^{er} janvier 2025, entre les classes A et E à compter du 1^{er} janvier 2028 et entre les classes A et D à compter du 1^{er} janvier 2034**.

La Foncière devra prendre en compte ces nouveaux critères de décence énergétique en initiant un volet "Rénovation globale" dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

¹ Délégation Interministérielle à l'Accès à l'Hébergement et à l'Accès au Logement

EVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

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, à 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. À 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 auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, peut être évalué à environ 500 k€.

La loi de finance 2022 a ramené les droits de mutation payés sur les parts des foncières ayant un agrément SIEG de 5% à 0,1%. Les coûts supportés par la Fédération lors de la revente des titres de la Foncière achetés aux souscripteurs vont de ce fait très fortement diminuer.

CAPITAL SOCIAL + PRIMES D'ÉMISSION	298 M€
CAPITAUX PROPRES	430,8 M€
CHIFFRE D'AFFAIRES	20,3 M€
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	9 922
NOMBRE DE SALARIÉS	26
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS	5 016

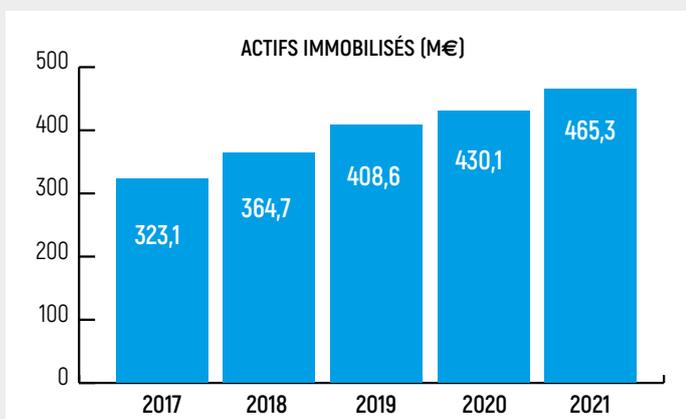
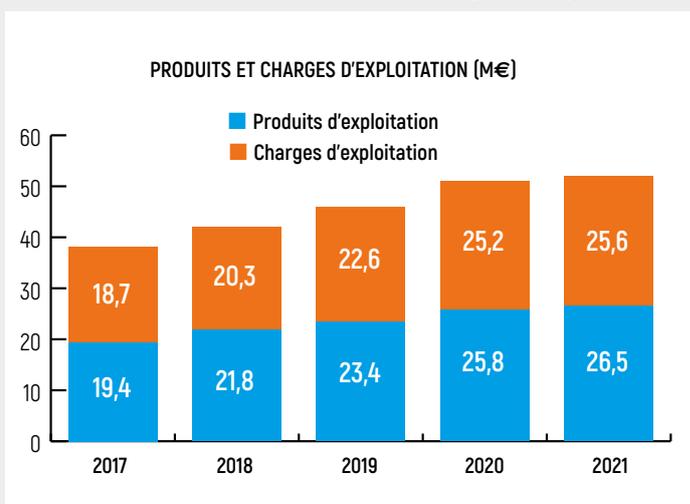


Ensemble de logements, rue Rotondes à Dijon (21)

Produits et charges d'exploitation

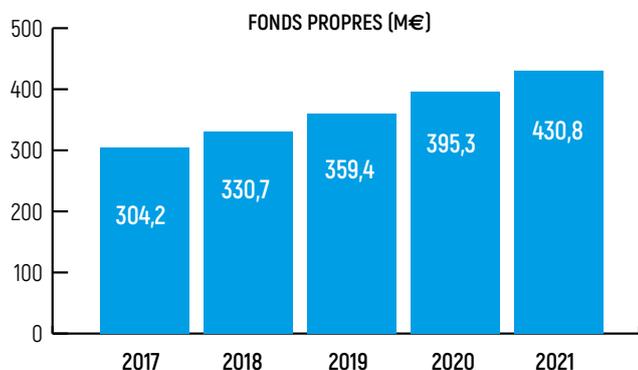
La croissance de +0,7 M€ des produits d'exploitation s'explique par l'augmentation des recettes locatives du parc (+1,5 M€) avec un patrimoine mis en location de 5 016 logements et par la hausse des honoraires de montage (+0,7 M€). Ces hausses sont partiellement compensées par la diminution des reprises et transferts de charges (-0,9 M€) liée à la constatation en 2020 d'une reprise de provision sur les immobilisations suite à l'expertise annuelle du parc et d'une reprise de provision sur les créances clients ainsi que par la baisse des reprises de subventions (-0,6 M€) consécutive à l'allongement des durées d'amortissements de la part structure des immobilisations.

La hausse de +0,4 M€ des charges d'exploitation s'explique principalement par la progression des dépenses liées à l'activité locative en lien avec la progression des loyers (0,6 M€) et la prise en compte pour 0,2 M€ de pertes sur opérations abandonnées. Les principales charges sont constituées par les dotations aux amortissements et provisions (10,6 M€), les charges locatives et de gestion des logements (5,1 M€), l'entretien - réparation (3,2 M€) et les frais de personnel (1,6 M€).



Actifs immobilisés

L'évolution des actifs immobilisés reflète l'activité de construction et de réhabilitation du parc de logements. Le montant des acquisitions corporelles de l'année s'élève à 44,5 M€. Ces investissements ont été moins financés par des emprunts (39% contre 50 % en 2020), plus par fonds propres (35% contre 27 % en 2020) et par subventions (26 % contre 23% en 2020).



Fonds propres

La croissance continue des fonds propres est alimentée par les augmentations de capital et la variation des subventions d'investissements. En 2021, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 26,2 M€ ; la Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 0,7 M€.

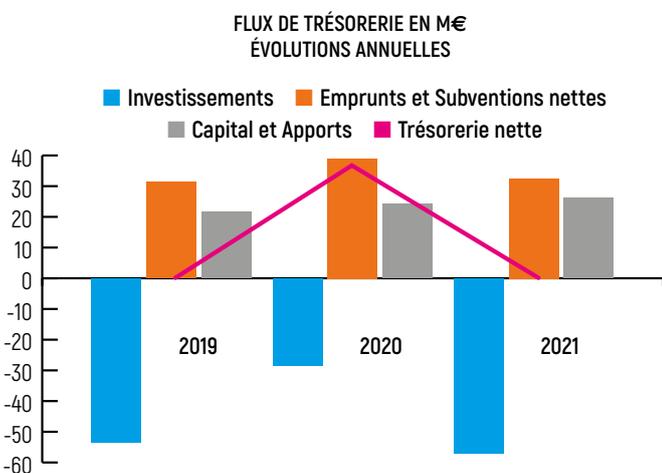
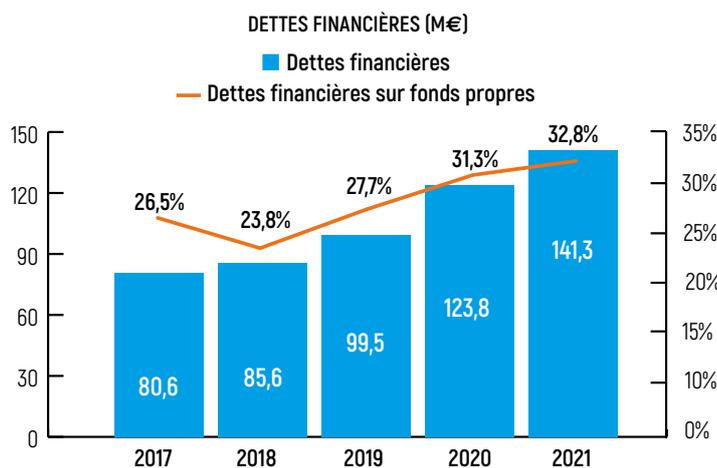
Le poste subventions progresse de 7,9 M€.

Les fonds propres sont constitués des capitaux propres à hauteur de 301,5 M€ et des subventions d'investissements à hauteur de 129,2 M€.

Dettes financières

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

En 2021, la Foncière a souscrit pour 24,9 M€ de nouveaux emprunts et en a remboursé 7,5 M€. Le taux d'endettement (ratio dette financière sur fonds propres) reste faible comparé aux autres sociétés du secteur à 32,8%.



Flux de trésorerie

La trésorerie nette disponible augmente de 3 M€.

Cette variation s'explique par le financement des opérations immobilières par les emprunts et subventions (nettes des remboursements réalisés) et par l'augmentation de capital de l'année. La trésorerie disponible sera utilisée sur des projets déjà engagés et sur les projets à venir.

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

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

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- Eric Lamoulen, depuis 2020
- Pascal Tisseau, depuis 2021

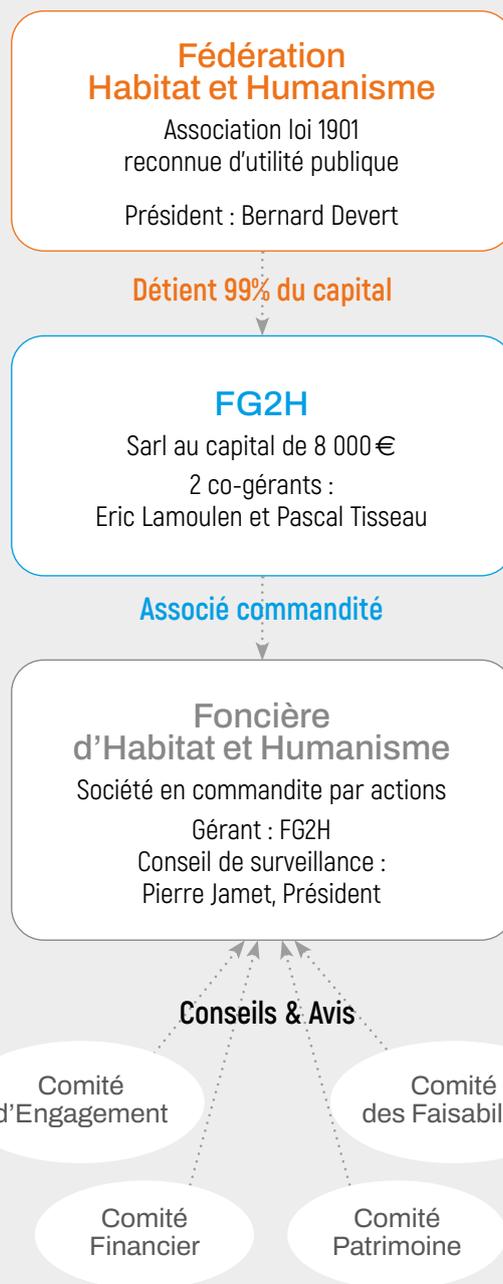
Les associés commanditaires sont représentés par un Conseil de Surveillance de 12 membres, présidé par **Pierre Jamet** nommé lors de l'assemblée générale du 5 juin 2012 :

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

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

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

Les comptes 2021 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.





COMPTES ANNUELS

2021



**SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME**

BILAN ACTIF

EN €	31/12/21			31/12/20
	Brut	Amort-prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 194 522	1 191 821	3 002 701	3 065 733
Concessions, brevets et droits similaires	152 137	11 801	140 336	99 440
Fonds commercial	4 042 385	1 180 020	2 862 366	2 966 293
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	559 740 453	99 987 310	459 753 142	424 954 476
Terrains	107 300 307		107 300 307	99 222 147
Constructions	396 689 743	99 723 883	296 965 860	290 897 972
Autres immobilisations corporelles	589 148	263 427	325 721	345 605
Immobilisations en cours	55 161 254		55 161 254	34 488 752
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 585 736	31 908	2 553 827	2 097 077
Autres participations	1 073 478	29 275	1 044 203	1 037 453
Créances rattachées à des participations	900 000		900 000	450 000
Autres titres immobilisés	589 019		589 019	589 019
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL	566 520 711	101 211 039	465 309 671	430 117 287

ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	55 391 564	1 679 817	53 711 747	37 395 957
Clients et comptes rattachés	3 690 734	1 679 817	2 010 947	2 615 755
Avances, acomptes versés sur commandes	16 021 965		16 021 965	172 206
Autres créances	35 678 835		35 678 835	34 607 996
DISPONIBILITÉS ET DIVERS	60 072 296	164 178	59 908 118	57 010 971
Valeurs mobilières de placement	16 760 300	164 178	16 596 122	6 803 793
Disponibilités	43 271 206		43 271 206	50 085 948
Charges constatées d'avance	40 791		40 791	121 231
TOTAL	115 463 860	1 843 995	113 619 865	94 406 928

TOTAL GENERAL ACTIF	681 984 571	103 055 035	578 929 536	524 524 215
----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

EN €	31/12/21	31/12/20
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	194 586 164	177 857 804
Prime d'émission, de fusion, d'apport...	103 393 141	93 175 070
Réserve légale	152 393	152 393
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Autres réserves	2 796 967	2 843 675
Résultat de l'exercice	619 762	-46 708
Subventions d'investissement	129 267 351	121 296 155
TOTAL	430 844 415	395 307 027
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	884 829	577 329
Provisions pour charges	220 906	209 645
TOTAL	1 105 735	786 974
EMPRUNTS ET DETTES		
DETTES FINANCIÈRES	141 309 701	123 775 967
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	127 458 904	110 285 623
Emprunts et dettes financières divers	13 850 797	13 490 345
DETTES DIVERSES	5 669 685	4 654 246
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 762 156	4 019 611
Dettes fiscales et sociales	420 977	378 106
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 939	
Autres dettes	472 613	256 529
TOTAL	146 979 386	128 430 213
TOTAL GENERAL PASSIF	578 929 536	524 524 215

COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	2021	2020
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue de services	20 302 492	18 972 587
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	20 302 492	18 972 587
Production immobilisée	1 804 938	1 076 892
Subventions d'exploitation reçues	2 000	59 202
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges	278 075	1 136 393
Autres produits	4 160 722	4 573 878
TOTAL (I)	26 548 227	25 818 953

CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES EXTERNES TOTALES	10 924 379	9 962 395
Achats de matières premières et autres approvisionnements	70 546	176 158
Autres achats et charges externes	10 853 832	9 786 237
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	1 878 674	1 743 130
CHARGES DES PERSONNEL	1 558 056	1 745 692
Salaires et traitements	1 024 164	1 185 841
Charges sociales	533 893	559 850
DOTATIONS D'EXPLOITATION	10 671 063	10 955 989
Dotations aux amortissements sur immobilisations	10 081 632	10 560 355
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	270 671	308 246
Dotations aux provisions pour risques et charges	318 761	87 388
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	556 919	783 183
TOTAL (II)	25 589 091	25 190 389
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	959 136	628 563

EN €	2021	2020
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	450 000	450 000
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé		6 274
Autres intérêts et produits assimilés	179 370	91 194
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge		1 585
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	818 870	1 231 173
TOTAL	1 448 240	1 780 227

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	164 178	
Intérêts et charges assimilées	914 015	898 381
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	824 313	1 128 500
TOTAL	1 902 506	2 026 881
RESULTAT FINANCIER	- 454 266	- 246 655
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	504 870	381 909

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	113 337	44 828
Produits exceptionnels sur opérations en capital	260 298	244 479
Reprises sur provisions et transferts de charges	471 154	
TOTAL	844 789	289 307
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	117 231	109 855
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	590 166	584 569
TOTAL	707 397	694 424
RESULTAT EXCEPTIONNEL	137 392	-405 117

Impôts sur les bénéfices	22 500	23 500
TOTAL DES PRODUITS	28 841 256	27 888 486
TOTAL DES CHARGES	28 221 494	27 935 195
BENEFICE OU PERTE	616 762	- 46 708

VARIATION DE TRESORERIE

EN €	2021	2020
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
RÉSULTAT NET	619 762	-46 708
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à exploitation :		
Amortissements et provisions	+ 10 283 662	+ 9 957 382
Plus ou moins-values de cession	+ 329 868	+ 340 090
Subventions virées au compte de résultat	- 3 928 254	- 4 557 346
Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	+ 5 423	+ 79 606
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation : A	7 310 462	5 773 024
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	+ 260 298	+ 244 479
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 57 118 518	- 28 499 043
Subventions d'investissements reçues	+ 9 949 405	+ 9 780 151
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissements : B	- 46 908 815	- 18 474 413
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentations de capital	+ 26 277 839	+ 24 253 496
Réduction de capital	- 103 376	
Nouveaux emprunts	+ 22 581 801	+ 29 073 490
Remboursements d'emprunts	- 6 382 405	- 5 508 294
Avances reçues des tiers	+ 202 081	+ 233 621
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement : C	42 575 940	48 052 313
Variation de trésorerie = A+B+C	2 977 587	35 350 925
Trésorerie à l'ouverture = D	56 889 741	21 538 817
Trésorerie à la clôture = A+B+C+D	59 867 328	56 889 741

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.

Objectifs et politique de la société en matière de gestion des risques financiers et exposition de la Société aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie (art L.225-100-1 I-4° c.com) :

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

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 100%

Cette SCI a été propriétaire de 56 logements sociaux avant leur transfert en 2020 via un apport partiel des actifs et des passifs en fin d'année à la Foncière. Elle est sans activité.

Société par Actions Simplifiée UTOP détenue à 15.25%

Cette SAS à capital variable de 44 k€ au 31/12/2020 dispose d'un bail pour des appartements dans le cadre d'un habitat collectif.

Succursales

La société ne détient pas de succursale.

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.

Compte de résultat simplifié

• Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation progressent entre 2020 et 2021 de 729 k€ principalement sous l'effet :

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+1 516 k€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (5 016 logements contre 4 858 fin 2020) et d'une augmentation des loyers corrélés à l'IRL (0,66%),
- De la hausse des honoraires de montage sur les projets immobiliers pour 728 k€ qui s'explique par l'impact des logements engagés dans le cadre du projet INLI pour 137 k€ et par une majorité d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (77% en 2021 contre 64% en 2020).
- De la diminution des reprises et transferts de charges de -858 k€. Cette baisse s'explique principalement par la constatation en 2020 d'une reprise de provision de -400 k€ sur les immobilisations suite à l'expertise annuelle du parc et d'une reprise de provision sur les créances clients pour un montant de 507 k€ compte tenu du passage en irrécouvrables de créances anciennes provisionnées à 100%,
- De la baisse des reprises de subventions d'investissements (-629 k€). La baisse est consécutive à l'allongement des durées d'amortissement de la part structure des immobilisations. Les subventions reprises représentent 39% des dotations aux amortissements des immobilisations.

• Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation progressent entre 2020 et 2021 de 398 k€.

Les achats et charges externes progressent de +962 k€ principalement sous l'effet :

- De la hausse des charges liées à l'activité locative, en lien avec la progression des loyers : charges locatives, de copropriété et frais de gestion (+693 k€),
- De la hausse de +224 k€ des charges de personnel détaché de la Fédération et des charges d'intérim (voir ci-dessous l'analyse de la masse salariale).

Les autres charges de gestion courante sont principalement constituées des pertes sur les opérations abandonnées pour 209 k€, d'une indemnité d'éviction de 150 k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (150 k€ inclus dans les autres produits de gestion courante) et des créances passées en irrécouvrables pour 81 k€.

La masse salariale est en diminution pour la partie des salaires versés en direct (-188 k€). En tenant compte des transferts de frais entre la Fédération et la Foncière afin de mutualiser certaines fonctions, la masse salariale s'élève à 2 461 k€.

PERSONNEL	2021	2020
Effectif moyen	26	28
Effectif moyen retraité	41	38
Masse salariale (k€)	1 558	1 746
Masse salariale retraitée (k€)	2 461	2 356

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services du site 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 intègrent l'impact du changement des durées d'amortissement de la part structure et 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 +959 k€, en hausse de +331 k€. Par "activité", le résultat et la variation par rapport à 2020 s'explique de la façon suivante :

EN K€	RÉSULTAT 2021	ECART SUR 2020	COMMENTAIRES
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 505	+ 197	L'amélioration s'explique par la hausse des honoraires de montage qui influe positivement, par l'augmentation du coût des opérations abandonnées et la baisse des reprises de provision qui influent négativement.
ACTIVITÉ PATRIMOINE	+ 3 418	+ 254	La hausse s'explique par la progression des loyers imputables aux mises en location et les charges afférentes (dont une hausse du poste entretien - réparations) et le coût d'obtention des DPE sur les logements dans lesquels cette information n'était pas connue. Ce résultat permet de financer les 914k€ d'intérêts sur emprunts.
FONCTIONNEMENT	- 1 954	- 120	Dans ce coût se retrouvent principalement les frais de personnel, les frais informatiques, les assurances, les frais marketing...
TOTAL	959		

Activité immobilière :

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

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

Activité patrimoine :

gestion locative des logements de la Foncière :

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

Fonctionnement :

coûts indirects aux deux activités :

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

• Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier ressort à -454 k€. Il se détériore de -208 k€ principalement sous l'effet de la provision pour dépréciation des placements financiers (-164k€) et la diminution des produits de cession des placements de 108k€. Comme en 2020, il intègre un dividende de 450k€ versé par la SCI Cour des Voraces. Les intérêts sur emprunts se sont élevés à 914 k€.

Le résultat exceptionnel ressort à 137 k€. Il est principalement constitué d'une plus-value de +124 k€ dégagée suite à la démolition d'un projet pour lequel une provision avait été constituée.

• Résultat net

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort à +619 k€.

• EBE et Capacité d'autofinancement

EN K€	2021	2020	2019
EBE	7 748	6 657	5 352
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	7 310	5 630	4 878

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

La capacité d'autofinancement, d'un montant de 7 310 k€, provient essentiellement de l'EBE (+7.7 M€) et dans une moindre mesure du financier (-0.3 M€). Après prise en compte du remboursement des emprunts pour un montant de 6 382 k€, la capacité d'autofinancement nette dégagée s'élève à +928 k€.

• 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 2021, soit un bénéfice de +619 762 €, de la façon suivante :

- 5% au compte "Réserve légale" soit la somme de : 30 988 €
- le solde au compte "Réserve ordinaire" soit : 588 774 €

• 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 l'actif immobilisé net de 31,5 M€

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière (comparaison 2020 : + 21,5 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 +34,7 M€. Cette variation est expliquée dans le paragraphe sur l'activité de la Foncière.

La variation des immobilisations financières s'explique principalement par le dividende versé en 2021 par la SCI Cour des Voraces pour 450 k€.

• Evolution de l'actif circulant qui augmente de +19,2 M€

Les autres créances progressent de 14,1 M€ car elles intègrent 16 M€ d'avance versée au notaire pour financer l'acquisition des logements de l'opération INLI, signée dans les premiers jours de janvier 2022.

Les disponibilités progressent de +3,1 M€ pour atteindre 60 M€. 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 74%.

Le fonds de roulement net global s'élève à 106,8 M€. La hausse s'explique par une plus forte progression des financements long terme que des actifs immobilisés..

• Emprunts et dettes

Les emprunts et dettes financières progressent de +17,5 M€ sous l'effet de l'augmentation de l'activité. 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 24,4% du total du bilan, et le ratio dettes sur fonds propres à 33%.

La part des annuités à 10 ans (2021-2031) correspond à 36% de l'endettement, celle à 20 ans à 67% 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 MILLION D'€	2021	2020	2019	2018	2017
Total du bilan	578,9	524,5	464,6	425,6	393,3
Subventions d'investissement	129,3	121,3	111,1	108,3	104,1
Total des capitaux propres	430,8	395,3	359,4	330,7	304,2
(en % du bilan)	74%	75%	77%	78%	77%
Emprunts des dettes financières	141,31	123,8	99,5	85,6	80,6
(en % du bilan)	24%	24%	21%	20%	20%
Fonds de Roulement Net Global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	106,8	89,0	50,2	51,6	61,7
Trésorerie	60,0	56,9	21,6	26,0	36,3
Endettement net (Emprunts et dettes - Trésorerie)	-81,3	-66,9	-77,9	-59,7	-44,3

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

• Certification des comptes

Les comptes de l'exercice 2021 présentés sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes de la Foncière, le cabinet Ernst & Young.

FAITS SIGNIFICATIFS

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.

Allongement de la durée d'amortissement de la part structure (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€.

Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 26,9 M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, un par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 26,2 M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0,7 M€.

Augmentation de la capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement progresse de 1,6 M€ pour atteindre 7,3 M€ et couvre les annuités d'emprunts payées (6,3 M€).

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

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.

Filiales et Participations

La société Foncière Habitat et Humanisme détient 100% de la SCI Cour des Voraces.

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.
<u>Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :</u>	
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,
Électricité	Linéaire 25 ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 25 ans,
Ascenseurs	Linéaire 15 ans.

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

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

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

À ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2021 pour un montant global de 1,1 M€.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

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

Créances

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

Capitaux propres

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

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.

Provision pour engagements de départs en retraite

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

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 1 %
- Taux d'actualisation : 0,98 %
- Taux de turn over : faible

L'engagement est comptabilisé pour 99,8 K€ au 31 décembre 2021 contre 88,6 K€ en 2020.

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.

Certificat d'Économie d'Énergie

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

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

NOTES EXPLICATIVES SUR LE BILAN

Immobilisations incorporelles

VALEUR BRUTE	31/12/2020	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.

Immobilisations corporelles

VALEUR BRUTE	31/12/2020	ACQUISITIONS	TRANSFERTS VIRTS POSTE À POSTE	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	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	0	- 619 581	559 740 452

L'augmentation de 43,9 M€ entre 2020 et 2021 s'explique principalement par :

- Des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +44,5 M€,
- Des cessions pour un montant de -0,6 M€.

AMORTISSEMENT	31/12/2020	DOTATIONS	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	REPRISES DE PROVISION /IMMOBILISATIONS	31/12/2021
Terrains	-	-			-
Constructions	88 931 090	9 944 987	- 259 023		98 617 054
Autres immo. 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

Immobilisations financières

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

DÉNOMINATION	CAPITAUX PROPRES	Q.P. DÉTENUE	VALEUR NETTE DES TITRES	PRÊTS AVANCES	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT NET
SCI Cour des Voraces	1 424 516	100%	1 035 528	900 000	-	- 2 123
Coopérative Garrigues	2 625 316	Non significatif	1 925	-	16 931	19 868
Fonds associatif Régie Nouvelle H&H		Non significatif	-	-		
SAS UTOP	39 952	15,25%	6 750	-	-	- 1 706

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.

État des créances

CRÉANCES	MONTANT BRUT	ÉCHÉANCE À - D'UN AN	ÉCHÉANCE À + D'UN AN
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	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 [Opération immobilière](#)).

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	15 596 122
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.

Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2021 est la suivante :

NOMBRE DE TITRES	31/12/2020	AUGMENTATION DE CAPITAL	APPORTS, RACHATS	31/12/2021
Personnes physiques	1 075 263	135 933	- 44 995	1 166 201
Mouvement Habitat et Humanisme	121 571		- 16 131	105 440
Fonds Gest. d'Épargne 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 (VN92€)	194 586 164

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

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 coût des diagnostics annuels énergétiques à réaliser par la Foncière du fait de la nouvelle législation sur les DPE.

Emprunts

Variation des emprunts et des dettes

DETTES FINANCIÈRES	31/12/2020	ENCAISSEMENTS	REMBOURSEMENTS	31/12/2021
Emprunts et dettes auprès des établissements 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 PSP	4 330 432	3 668 382
Autres emprunts	95 681 092	112 232 490
Intérêts courus non échus	356 456	365 102
Compte bancaire		34 421
Emprunts et 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 CAF Carsat	442 475	705 826
Compte courant 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 138,7 M€. 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.

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 moins d'un an.

NOTES EXPLICATIVES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT**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 (+728 k€) s'explique par l'impact des projets INLI pour 137 k€ et par le fait que la grande majorité des projets engagés soit composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements.

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGE	31/12/2020	31/12/2021
Reprises sur amortissements des immobilisations	480 698	80 425
Reprises sur PRC exploitation	8 854	-
Reprises sur provision dépréciation des clients	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%.

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 maitrise d'ouvrage déléguée (MOD) facturés par les associations de Paris et du Rhône,
- 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.

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.

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 irrécouvrables 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).

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 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 cession de VMP	- 1 128 500	- 824 313
CHARGES FINANCIÈRES	- 2 026 881	- 1 902 506
TOTAL	- 246 654	- 454 266

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

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

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

Résultat exceptionnel

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opération de gestion	113 337
Produits de cession des immobilisations	260 297
Reprise de provisions sur dépréciations des immobilisations	471 154
PRODUITS EXCEPTIONNELS	844 788
Charges sur cession des immobilisations	- 243 173
Charges sur démolition d'immobilisations	- 346 992
Charges exceptionnelles sur opération 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.

EBE et capacité d'autofinancement

L'EBE progresse sous l'effet de la valeur ajoutée qui s'améliore par le développement de l'activité (+0,4 M€) et la hausse des honoraires de montage (+0,7 M€).

La capacité d'autofinancement s'élève à 7 310 k€. Elle provient essentiellement de l'EBE (+7 748 k€) et dans une moindre mesure du financier (-284 k€).

Autres informations

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

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 51 K€ hors taxe. Parmi cette somme, 20 K€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

2 - Evaluation du patrimoine

La société Foncière H&H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif. En effet la valeur d'expertise du parc au 31 décembre 2020 ressort à 606 M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 393 M€.

Comme cela est mentionné dans les règles sur les amortissements et provisions, une dépréciation est réalisée sur les écarts significatifs entre la valeur nette comptable retraitée des subventions à intégrer au résultat et des immobilisations évaluées dans le cadre de cette expertise. Au 31 décembre 2021, le montant de la provision s'élève à 1 107 k€.

3 - Agréments

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

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

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion :

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

Agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) :

De même, 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.

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 du site 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.

5 - Engagements

Les engagements donnés s'élèvent à 5 535 k€ : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s'élèvent à 109 781 k€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines. Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

HABITAT ET HUMANISME, BÂTISSEUR DE LIENS

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

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

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

Pour mener à bien sa mission, le Mouvement Habitat et Humanisme est organisé en 3 branches d'activité : le logement accompagné, le médico-social, l'hébergement d'urgence et l'accueil de réfugiés.

Le Mouvement Habitat et Humanisme est composé d'une Fédération reconnue d'utilité publique rassemblant :

- **56** associations couvrant **83** départements,
- **1** association en Belgique
et **1** association au Luxembourg,
- **2** sociétés foncières solidaires,
- **9** Agences Immobilières à Vocation Sociale,
- l'association **Accession solidaire**, accompagnement à l'accession sociale à la propriété.

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



Il rassemble plus de **5 000** bénévoles et **2 000** salariés.



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

SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME

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

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

Retrouvez-nous sur :

