

PROSPECTUS

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

- **l'émission d'actions nouvelles, par offre au public, à souscrire en numéraire, dans le cadre d'une augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 10 209 182 €, dont une prime d'émission de 3 905 526 €, par émission de 68 518 actions nouvelles, au prix unitaire de 149 € par action, à raison de 1 action nouvelle pour 32 actions anciennes avec la mise en place d'une faculté d'extension : en fonction de l'importance de la demande, la société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 10 209 182 € pouvant être porté à 11 740 604 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription à titre libre (demandes de souscriptions faites en dehors de la période de souscription à titre irréductible). Ainsi, le nombre initial de 68 518 actions nouvelles pourrait être augmenté de 10 278 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 78 796 ;**
- **l'émission suivie de la cession à des tiers qui en feront la demande de 67 000 bons de souscription d'actions (BSA) au prix unitaire de 0,01 €, soit un produit brut de cession de 670 €. Ces BSA, détenus par la Fédération Habitat et Humanisme en vertu d'une émission réservée au prix unitaire de 0,01 € décidée par l'assemblée générale des actionnaires du 7 juin 2022, donnent chacun droit à la souscription d'une action au prix de 149 €, dont une prime d'émission de 57 €. La levée de fonds issue de la cession, puis de l'exercice de ces 67 000 BSA, représente un produit brut de 9 983 000 €, dont une prime d'émission de 3 819 000 €.**

L'émission de 68 518 actions nouvelles et l'exercice des 67 000 BSA cédés représentent un produit brut total de 20 192 182 €, dont une prime d'émission de 7 724 526 € qui peut être porté, si la clause d'extension de 15% est réalisée, à 21 723 604 € dont une prime d'émission de 8 310 372 €.

Périodes de souscription :

- **Du 5 septembre au 21 décembre 2022 inclus pour les actions (du 5 au 9 septembre pour la période de souscription à titre irréductible),**
- **Du 09 janvier au 26 mai 2023 inclus pour les BSA.**



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

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

Le Prospectus a été approuvé le 26 août 2022 et est valide jusqu'au 26 mai 2023, et devra pendant cette période et dans les conditions de l'article 23 du règlement (UE) 2017/1129, être complété par un supplément au Prospectus en cas de faits nouveaux significatifs ou d'erreurs ou inexactitudes substantielles. Le Prospectus porte le numéro d'approbation suivant : 22-359

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

Le présent prospectus est disponible sans frais auprès du site de l'entreprise www.habitat-humanisme.org et du site de l'AMF www.amf-france.org, ainsi qu'au siège social de la Société.

TABLE DES MATIERES

PRÉAMBULE.....	5
RESUME SPECIFIQUE DU PROSPECTUS (ANNEXE 23 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION).....	6
Section 1 : Introduction	6
Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur	6
Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières	8
Section 4 : Informations-clés sur l'offre publique de valeurs mobilières	10
I- DOCUMENT D'ENREGISTREMENT POUR LES TITRES DE CAPITAL (ANNEXE 24 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) 2019/980 DE LA COMMISSION)	12
1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERTS ET APPROBATION DE L'AUTORITE COMPETENTE	12
1.1 Responsable du prospectus.....	12
1.2 Attestation du responsable du prospectus	12
1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert.....	12
1.4 Responsable de l'information financière - Attestation de l'expert.....	12
1.5 Attestation AMF.....	13
2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE	13
2.1 Informations concernant l'émetteur.....	13
2.2 Aperçu des activités	14
2.3 Structure organisationnelle.....	21
2.4 Investissements.....	23
2.5 Examen de la situation financière et du résultat	28
2.6 Informations sur les tendances	37
2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice	38
3. FACTEURS DE RISQUE	38
3.1 Classement des principaux facteurs de risque	39
3.2 Risques inhérents à l'activité.....	39
3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal.....	41
3.4 Risques financiers.....	47
3.5 Risques liés à la responsabilité sociale, à la sûreté, à la santé et à la sécurité	49
3.6 Risques juridiques.....	52
4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE	52
4.1 Organes d'administration, de direction et de surveillance, et direction générale	53
4.2 Rémunération et avantages.....	58
4.3 Participations et stock-options.....	58
5. INFORMATIONS FINANCIERES CONCERNANT L'ACTIF ET LE PASSIF, LA SITUATION FINANCIERE ET LES RESULTATS DE L'EMETTEUR.....	58
5.1 Informations financières historiques.....	58

5.2	Informations financières intermédiaires et autres	89
5.3	Audit des informations financières annuelles.....	89
5.4	Indicateurs-clés de performance (ICP).....	90
5.5	Changement significatif de la situation financière de l'émetteur	90
5.6	Politique en matière de dividendes	90
5.7	Informations financières pro forma	90
6.	INFORMATIONS RELATIVES AUX ACTIONNAIRES ET AUX DETENTEURS DE VALEURS MOBILIERES	90
6.1	Principaux actionnaires	90
6.2	Procédures judiciaires et d'arbitrage.....	92
6.3	Conflits d'intérêts au niveau des organes d'administration, de direction et de surveillance et de la direction générale	93
6.4	Transactions avec des parties liées	93
6.5	Capital social.....	94
6.6	Acte constitutif et statuts.....	95
6.7	Contrats importants.....	96
7.	DOCUMENTS DISPONIBLES	96
II-	NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION.....	97
1.	PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D'EXPERT ET APPROBATION DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	97
1.1	Responsable du prospectus.....	97
1.2	Attestation du responsable du prospectus	97
1.3	Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d'expert	97
1.4	Attestation de l'expert.....	97
1.5	Attestation AMF.....	97
1.6	Intérêts des personnes physiques et morales participant à l'émission	97
1.7	Raisons de l'offre et utilisation du produit.....	97
1.8	Informations supplémentaires	98
2.	Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l'endettement.....	99
2.1	Déclaration sur le fonds de roulement net.....	99
3.	FACTEURS DE RISQUES	99
4.	CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES.....	104
4.1	Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes	104
4.2	Droit applicable et tribunaux compétents.....	104
4.3	Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre.....	104
4.4	Devise d'émission.....	105
4.5	Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles	105
4.6	Autorisations	108
4.7	Dates prévues des émissions	112
4.8	Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières	112
4.9	Régime fiscal des actions émises.....	113
4.10	Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur.....	122

4.11	Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières	122
4.12	Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil	122
5.	MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION	122
5.1	Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription	122
5.2	Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières	129
5.3	Notification aux souscripteurs	129
5.4	Etablissement des prix	129
5.5	Placement et prise ferme	131
5.6	Admission à la négociation et modalité de négociation.....	132
5.7	Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre.....	132
5.8	Dilution	132

ANNEXES AU PROSPECTUS

Annexe A :	Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
Annexe B :	Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
Annexe C :	Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2021
Annexe D :	Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31 décembre 2021 de la Foncière Habitat et Humanisme
Annexe E :	Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

PRÉAMBULE

Le Prospectus est composé :

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

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

Actions	désigne les actions ordinaires composant le capital social de la Société
AMF	désigne l'Autorité des Marchés Financiers
CDC	désigne la Caisse des Dépôts et Consignations
CGI	désigne le Code Général des Impôts
CMF	désigne le Code Monétaire et Financier
Emetteur	désigne Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 68 518 Actions et de 67 000 BSA, objets du Prospectus
Investisseur(s)	désigne tout investisseur, personne physique ou morale, française ou étrangère, dans la Société, à l'exclusion des <i>US Persons</i> au sens de la réglementation américaine
Offre	désigne l'offre au public de 68 518 actions d'une valeur nominale de 92 euros émises avec prime d'émission de 57 euros de Foncière Habitat et Humanisme présentée dans le cadre du Prospectus
Prospectus	désigne le présent prospectus de l'Offre
Résumé	désigne le présent résumé du Prospectus
RG AMF	désigne le règlement général de l'AMF
Société ou FH&H	désigne la société Foncière d'Habitat et Humanisme, société en commandite par actions faisant une offre au public de 68 518 Actions et 67 000 BSA objet du Prospectus
Statuts	désigne les statuts de la société

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

- les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 et le rapport d'audit correspondant figurant, aux paragraphes 5.1.1 du prospectus approuvé par l'AMF sous le n° 21-368 en date du 26 août 2021 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org) ;

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

Section 1 : Introduction

Sous-section 1.1 : Nom et codes internationaux d'identification des valeurs mobilières (codes ISIN) : Nom : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118

Sous-section 1.2 : Identité et coordonnées de l'émetteur, y compris son identifiant d'entité juridique (IEJ) : Foncière d'Habitat et Humanisme ("FH&H", la "Société", l'"Emetteur" ou "La Foncière"), société en commandite par actions constituée en vertu des lois françaises, ayant son siège social au 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le numéro 339 804 858 RCS Lyon. Associé commandité : SARL FG2H, entièrement contrôlée par la Fédération Habitat et Humanisme ; gérante de la Foncière représentée par ses 2 co-gérants (Pascal TISSEAU et Éric LAMOULEN) ; agréée Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) et de statut SIEG (Service d'Intérêt Economique Général). Commanditaires : conseil de surveillance, 12 membres (y compris son Président, Pierre JAMET). LEI : 9695000T1TDCLZR4F713

Sous-section 1.3 : Identité et coordonnées de l'autorité compétente qui approuve le prospectus : Autorité des marchés financiers ("AMF"), 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 02.

Sous-section 1.4 : Date d'approbation du prospectus : 26 août 2022

Sous-section 1.5 : Avertissements : Le présent résumé (le "Résumé") doit être lu comme une introduction au prospectus de croissance de l'Union (le "Prospectus"). Toute décision d'investir dans les valeurs mobilières qui font l'objet de l'offre au public doit être fondée sur un examen de l'intégralité du Prospectus par l'investisseur. L'investisseur peut perdre tout ou partie du capital investi. Si une action concernant l'information contenue dans le Prospectus est intentée devant un tribunal, l'investisseur plaignant peut, selon la législation nationale des Etats membres de l'Union Européenne ou parties à l'accord sur l'Espace économique européen, avoir à supporter les frais de traduction du Prospectus avant le début de la procédure judiciaire. Une responsabilité civile n'incombe qu'aux personnes qui ont présenté le Résumé que pour autant que le contenu du Résumé soit trompeur, inexact ou incohérent, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, ou qu'il ne fournisse pas, lu en combinaison avec les autres parties du Prospectus, les informations-clés permettant d'aider les investisseurs lorsqu'ils envisagent d'investir dans ces valeurs mobilières.

Section 2 : Informations clés sur l'Emetteur

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

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

Siège social : 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire-et-Cuire ; Forme juridique : société en commandite par actions ; IEJ (LEI) : 9695000T1TDCLZR4F713 ; numéro d'immatriculation (SIREN) : 339 804 858 RCS Lyon ; Droit régissant les activités : droit français ; Pays d'origine : France. **Principales activités :** La Foncière permet d'acquérir, de rénover et de réhabiliter les logements qu'elle met à disposition des associations du Mouvement Habitat et Humanisme pour permettre aux personnes et familles en difficulté d'accéder à un logement à faible loyer, situé dans un quartier équilibré et de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une véritable insertion. L'activité de la Foncière est centrée sur deux domaines d'opérations : (i) la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI¹ soit ANAH-PST² ou à la marge de conventions PLUS³ ou PLS⁴), et (ii) la gestion du patrimoine immobilier pour l'essentiel sur des biens lui appartenant en propre et, plus marginalement, sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques ou à réhabilitation. Les acquisitions foncières concernent également des appartements achetés en VEFA, parfois à des conditions financières préférentielles en fonction de la politique de soutien aux bailleurs sociaux de la commune. Au 31 décembre 2021, FH&H est propriétaire de 5 016 logements individuels et collectifs pour une valeur totale immobilisée nette de 462 M€. Au 31 mai 2022, FH&H dispose de 313 logements supplémentaires.

¹ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

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

³ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

⁴ PLS : Prêt Locatif Social

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

Au 08 juin 2022 (après réalisation de l'ensemble des opérations de fusion, d'apport et d'augmentation de capital réservée à la Fédération), la répartition du capital est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	%
Fédération HH	48 655	2,22%
Associations HH	67 362	3,07%
Congrégations	44 743	2,0%
S/T Mvt HH et Congrégations	160 760	7,3%
Fonds gest. Epargne salariale	762 948	34,8%
Autres personnes morales	64 249	2,9%
S/T Fonds et Autres	827 197	37,7%
Personnes morales	987 957	45,1%
Personnes physiques	1 204 633	54,9%
Total Actionnaires	2 192 590	100%

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

(c) Identité des principaux dirigeants :

Fondateur et Président du Mouvement Habitat et Humanisme : Bernard DEVERT ; Gérants de la Foncière : SARL FG2H représentée par ses 2 co-gérants Pascal TISSEAU et Eric LAMOULEN ; Président du conseil de surveillance : Pierre JAMET

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

Compte de résultat (en k€)	2021	2020
Total des produits d'exploitation	26 548	25 819
Résultat d'exploitation	959	629
Résultat net	620	-47
Croissance des recettes d'une année sur l'autre	3%	10%
Marge bénéficiaire d'exploitation	4%	2%
Marge bénéficiaire nette	2,3%	-0,2%
Nombre d'actions (unités)	2 115 067	1 933 237
Résultat par action	0,000	0,000

- Les informations financières clés sont extraites des comptes sociaux de FH&H établis suivant les règles et principes comptables français. Les rapports d'audit des commissaires aux comptes pour les périodes concernées sont sans réserve ni observation.
- FH&H ne produit pas d'information financière semestrielle. Aucune variation significative de la situation financière n'est à noter entre le 1^{er} janvier 2022 et la date du prospectus.
- Enfin, le fonds de roulement net est suffisant au regard des obligations de la Foncière au cours des 12 prochains mois à compter de l'approbation du présent prospectus.

Bilan (en k€)	2021	2020
Total de l'actif	578 930	524 524
Total des capitaux propres	430 844	395 307
Dette financière nette (dette à long terme + dette à court terme - trésorerie)	81 443	66 886

État des flux de trésorerie (en k€)	2021	2020
Flux de trésorerie venant de l'exploitation	7 310	5 773
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-46 909	-18 474
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	42 576	48 052
Variation de trésorerie	2 977	35 351

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

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

Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation : L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. De même, la construction, la restructuration d'un bien ou la conduite de travaux de rénovation nécessitent l'obtention d'autorisations administratives, le respect des réglementations en vigueur et la sélection d'entreprises compétentes et responsables pour éviter les malfaçons. Leur non-suivi exposerait la Foncière à des recours des tiers, à l'arrêt éventuel des travaux et à une dégradation de son image et de sa réputation. Risque lié à la maintenance des biens immobiliers : Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Risque lié à la mise en cause de l'image et à la réputation : Le nom de la Foncière Habitat et Humanisme et sa réputation sont des atouts importants qui procurent un capital de confiance auprès des investisseurs et des différents acteurs du Mouvement (employés, bénévoles, sympathisants...). La survenance d'incidents, tels que les incidents de sécurité majeurs, les comportements illégaux ou les actes de corruption, les abus de confiance ou d'intégrité, l'implication dans un projet controversé ou une crise sur les réseaux sociaux peuvent ainsi ternir le nom et la réputation de la Foncière.

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

Risque fiscal : La loi de finances pour 2020 a institué un nouveau dispositif de réduction d'impôt au taux de 25% (réduit à 18% à compter de 2023, sauf prorogation du taux de 25% sur l'année 2023 par la Loi de Finances pour 2023) à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI (IR-SIEG) et précisé, par le décret n°2020-1186, propre aux sociétés ESUS ayant conclu une convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général ("Convention SIEG"). La Société peut prétendre à l'application de ce régime depuis la conclusion, en date du 6 octobre 2020, d'une convention de SIEG avec le Ministère chargé du Logement visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leurs ressources. Ces régimes pourraient être remis en cause si la société ne respecte pas le cadre de ce nouveau dispositif. L'agrément ESUS obtenu en 2017 et arrivant à expiration le 8 août 2022 a fait l'objet d'un renouvellement par anticipation pour une durée de 5 ans à compter du 17/06/2022 soit jusqu'au 16/06/2027 par la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône en application de l'arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008. Par ailleurs, il est précisé que la Société a conclu en date du 20 juillet un avenant à la Convention SIEG prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration en cas de dépassement du plafond égal au plus petit montant entre 40 M€ et celui calculé annuellement par la Société en application de l'article 199 terdecies-0 AB II 2. 1° du code général des impôts. Cet avenant permet de sécuriser la validité de la Convention SIEG pendant une durée de 10 ans expirant le 31/12/2029. Le risque de perte des agréments ESUS et SIEG pendant la période de validité du Prospectus est donc considéré comme inexistant par la Société. Enfin, cet avantage fiscal est subordonné à la conservation, par le souscripteur, des actions souscrites pendant 5 ans, en cas de cession d'actions, ou pendant 7 ans, en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la société). Les actions souscrites donnant lieu à l'avantage fiscal ne pourront figurer ni dans un plan d'épargne retraite, ni dans un plan d'épargne salariale, ni dans un PEA, ni dans un compte PME innovation. **Risque réglementaire :** L'activité et les conditions de fonctionnement de la Société dépendent étroitement des décisions prises par les pouvoirs publics en matière de logement social (perte ou diminution des subventions d'investissement et des aides apportées aux associations ; modification des conditions de plafonds de loyers et des niveaux de revenu maximum des futurs locataires qui pourrait modifier les locataires et le parc de logement actuels ; modification des conditions d'octrois des emprunts auprès de la CDC). **Risque de perte du statut SIEG et/ou de l'agrément ESUS :** Le statut SIEG et l'agrément ESUS permettent à la Foncière Habitat Humanisme de bénéficier d'une fiscalité avantageuse, tant au vu des impôts, des subventions, que des déductions fiscales qu'elle permet d'octroyer. L'agrément ESUS a été renouvelé pour 5 ans à compter du 17/06/2022. Par ailleurs, la Société conclut, le 20 juillet 2022, un avenant à la Convention SIEG, permettant de sécuriser sa validité pendant 10 ans à compter de son entrée en vigueur, soit jusqu'au 31/12/2029. La disparition de ces statuts pénaliserait le développement futur de la Foncière, mais ne porterait pas atteinte au patrimoine et à la gestion du patrimoine existant. Néanmoins, pour les limiter, la Foncière a mis en place un dispositif de suivi du respect des obligations attachées à ces deux statuts.

(c) Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers : Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacances fortes, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et de remboursement d'emprunt. La crise sanitaire du Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur les loyers, la grande majorité des loyers étant couverts par des versement d'APL. **Risque d'accès au crédit :** La Foncière finance en grande partie ses investissements (50% sur les logements réceptionnés en 2021) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels, en lien avec le conventionnement des loyers qu'elle va octroyer. Si elle ne les obtenait pas, la Foncière devrait financer l'ensemble des investissements par des fonds propres ou en ayant recours à des établissements bancaires où les taux sont plus élevés et les durées plus courtes. Dans ces conditions, plusieurs projets n'auraient pas pu être réalisés. **Risque lié à l'inflation et à l'augmentation des taux d'emprunt :** Les prix de revient, les taux des emprunts souscrits auprès de la Caisse des Dépôts (qui sont adossés au taux du livret A), les dépenses et les recettes sont impactés par l'inflation française. Dans un contexte d'augmentation des coûts qui ne pourraient pas être répercutés notamment sur les recettes, la Foncière pourrait être contrainte de limiter son activité d'acquisition – réhabilitation et de porter une attention particulière à l'évolution de ses charges mais aussi de celles de ses locataires en situation de fragilité.

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

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

Section 3 : Informations-clés sur les valeurs mobilières

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

A. Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

- (a) **Nature et catégorie des valeurs mobilières, code ISIN, mnémonique** : Actions ordinaires nouvelles de même catégorie que les actions existantes de la Société. Code ISIN : FR0004150118
- (b) **Devise, dénomination, valeur nominale et nombre de valeurs mobilières émises** : Devise : Euro. Prix de souscription de 149 € par action : valeur nominale de 92 € et prime d'émission de 57 €. Nombre de valeurs mobilières émises : 68 518 actions nouvelles, soit 3.1% du capital au 15 juin 2022, émission qui pourra être portée à 78 796 actions nouvelles en cas d'utilisation intégrale de la faculté d'extension de l'offre dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit 5.5% du capital social au 15 juin 2022.
- (c) **Droits attachés aux valeurs mobilières** : Les actions nouvelles créées à l'occasion de l'augmentation de capital porteront jouissance à compter de leur émission. Elles seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital. Les nouvelles actions seront soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière en bénéficiant des droits suivants (i) un mécanisme de cession des actions spécifique à FH&H, prévoyant une clause d'agrément préalable par la gérance de la Foncière (voir également sous-section 3.4 du résumé sur le risque d'illiquidité des titres), (ii) un droit aux éventuels dividendes d'exercices ultérieurs considération faite que la Société n'a jamais distribué de dividendes et qu'elle ne pourra pas modifier sa politique, sur ce point, tant qu'elle sera titulaire d'un mandat SIEG, (iii) un droit de vote proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent, étant précisé que la Société regroupe un associé commandité et des associés commanditaires dont les droits sont différents, comme spécifié en sous-section 2.1 du résumé, (iv) un droit préférentiel de souscription et (v) un droit de participation aux bénéfices. En cas de liquidation, en vertu de la Loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 (dite Loi ESS), le boni de liquidation doit être dévolu uniquement à une autre entreprise de l'Economie Sociale et Solidaire

B. Emission, cession et exercice de BSA

- (a) **Emission des BSA** : Nombre de BSA émis : 67 000 BSA au maximum qui seraient souscrits par la Fédération. Période de souscription : du 5 septembre au 17 octobre 2022 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société. Devise : Euro. Prix unitaire : 0,01 €. Prix d'exercice : 149 € (1 BSA pour 1 action FH&H) et délivré sous la forme nominative à la Fédération Habitat et Humanisme.
- (b) **Cession des BSA** : Période et prix de cession : à partir du 9 janvier jusqu'au 26 mai 2023, au même prix à des actionnaires ou à des tiers non-actionnaires désireux de devenir actionnaires de la Foncière. BSA non exercés après le 26 mai 2023 deviendront caducs. Tiers habilités pour l'exercice des BSA : les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme⁵ sans poursuite systématique d'avantages fiscaux, les associations, les congrégations religieuses, les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques, les Fonds Solidaires et les Fonds ISR, les SCPI, les compagnies d'assurance et mutuelles, les sociétés d'investissement.
- (c) **Droits attachés aux BSA** : Parité d'exercice des BSA à émettre : les BSA à émettre pourront être exercés par leurs détenteurs qui les auront acquis préalablement à la Fédération, à raison d'un BSA pour une action nouvelle durant la période du 9 janvier au 26 mai 2023. Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA seront, dès leur émission, entièrement assimilées aux actions anciennes et jouiront des mêmes droits à compter de la date de l'exercice des BSA.

C. Commun aux actions ordinaires nouvelles et BSA

- (a) **Rang des valeurs mobilières dans la structure du capital de l'Emetteur en cas d'insolvabilité** : Sans objet.
- (b) **Eventuelles restrictions au libre transfert des valeurs mobilières** : Le mécanisme de cession des actions FH&H comprend une clause statutaire d'agrément préalable par la gérance de la Foncière cf. sous-sections 3.1 et 3.4.
- (c) **Politique de dividende ou de distribution** : La Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de le faire.

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

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

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

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

- (a) **Risque lié à l'illiquidité des titres émis** : Les actions émises par la société ne sont pas admises aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger. Les transactions sont opérées sur la base du prix d'achat fixé par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps au vu de la dernière évaluation annuelle. La détermination du prix par la gérance est soumise à un mécanisme de plafonnement du prix des titres posés par l'article 199 terdecies-0 AB II 1. 5° du CGI. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts, relatif à

⁵ Cette catégorie ne correspondant toutefois à aucune notion juridique et ne visant pas une délimitation précise des personnes habilités pour l'exercice des BSA

l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve, avec le risque pour le souscripteur de ne pas pouvoir revendre ses actions. Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres, soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 15 juin 2022, 569 751 actions entrent dans ce cadre.

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

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

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

(a) Conditions de l'offre :

L'objectif d'une opération de levée de fonds réalisée en deux étapes successives ((1) augmentation de capital avec, le cas échéant, exercice de la clause d'extension, et émission des BSA, puis (2) cession et exercice de BSA) est double : a) du point de vue des souscripteurs, elle permet à toute personne intéressée par les missions de la Foncière de devenir actionnaire de la société sur une période quasiment continue du mois de septembre 2022 au mois de mai de 2023-; b) du point de vue de la Foncière, elle permet de collecter les fonds nécessaires à la réalisation de ses projets selon un rythme approprié à ses engagements et à ses besoins de trésorerie.

Augmentation de capital avec maintien du DPS au numéraire : le prix de souscription des 68 518 actions nouvelles à créer est de 149 € par action, à libérer totalement à la souscription, dont 92€ de valeur nominale et 57 € de prime d'émission. La souscription ne donne lieu à aucun frais pour le souscripteur. **Emission, cession et exercice des BSA** : l'émission réservée porterait sur 67 000 BSA qui seraient souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0,01 € par BSA. L'acquisition des BSA, comme leur exercice, ne donneront lieu à aucun frais pour le souscripteur. Le prix d'émission des actions nouvelles est identique au prix d'exercice des BSA : il correspond à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés. **Pour le placement des titres FH&H proposés dans le cadre des deux opérations**, la Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle fait néanmoins appel à la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les deux opérations ne font pas l'objet d'une garantie de bonne fin.

(b) Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
26/08/2022	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus
05/09/2022	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué dans <i>La Croix</i>
05/09/2022	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
09/09/2022	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
12/09/2022	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non-actionnaires et aux	

	actionnaires à titre réductible (phase 2)	
Avant le 17/10/2022		Souscription des 67 000 BSA par la Fédération
A compter du 21/12/2022	Clôture de la période de souscription de la phase 2 – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d’extension et attribution des 15% d’actions complémentaires aux tiers (phase 3)	
Avant le 31/12/2022	Procès-verbal de la gérance validant l’augmentation de capital. Certificat de la banque. Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et d’une attestation d’actionnaire	
09/01/2023		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
26/05/2023		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions

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

La participation d’un actionnaire ayant 1% du capital au 15/06/2022 et n’acquérant pas d’action nouvelle varie comme suit

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	15/06/2022
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 68 518 actions provenant de l’augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d’être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d’être exercés	0,95%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 51 389 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l’augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d’être exercés	0,95%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d’être exercés	0,96%
Cas 3: Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 78 796 actions provenant de 115% l’augmentation de capital	0,96%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d’être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d’être exercés	0,95%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d’un résultat net comptable nul en 2022 et de l’augmentation de capital résultant des BSA 2021 constatée le 8 juin 2022 et avec prise en compte (i) de l’augmentation de capital résultant de l’exercice de l’intégralité des 67.000 BSA 2021 qui a été constatée le 8 juin 2022 et (ii) de l’augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération HH décidée par l’AGE du 7 juin 2022 et réalisée le 14 juin 2022.

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

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

Montant net du produit : Pour l’augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire, dans l’hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l’augmentation de capital, seraient souscrites, le produit brut relatif à l’émission des actions nouvelles serait de 10 209 182 €, dont une prime d’émission de 3 905 526 €. Si la faculté d’extension de 15% est mise en place, le produit d’émission peut être porté à 11 740 604 €. Pour l’émission, cession et exercice des BSA, si tous les BSA émis sont exercés, le produit brut relatif à l’émission des actions nouvelles serait de 9 983 000 € sur la base d’un prix d’exercice de 149 €. Les dépenses liées à l’émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques pour un montant d’environ 80 000 € TTC. Ainsi, le montant net du produit s’établirait entre 20 112 182 € et 21 643 604 € (avec la faculté d’extension de 15%) dans l’hypothèse où toutes les actions, proposées lors de l’augmentation de capital, seraient souscrites et tous les BSA émis seraient exercés. **Convention de prise ferme :** Il n’existe pas de convention de prise ferme. **Conflits d’intérêts :** A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l’offre n’est en situation de conflit d’intérêt.

Sous-section 4.3 : Qui est l’offreur et/ou la personne qui sollicite l’admission à la négociation ? : FH&H est l’offreur des actions émises et des BSA émis au profit de la Fédération Habitat et Humanisme. Les BSA seront cédés par la Fédération Habitat et Humanisme aux investisseurs. Les titres proposés à l’offre ne sont pas destinés à faire l’objet d’une cotation.

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

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

1.1 Responsable du prospectus

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

1.2 Attestation du responsable du prospectus

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

A Caluire, le 26 août 2022

Pascal TISSEAU

1.3 Renseignement sur les personnes intervenant en qualité d'expert

Mission d'expertise pour estimer le patrimoine immobilier

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

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

Le rapport a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Pascal MOREAU en date du 23 février 2022 (cf. annexe D).

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

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

L'opinion fiscale a été reproduit dans le présent prospectus avec le consentement de Jérôme GRANOTIER et Laetitia BENOIT en date du 26 août 2022 (cf. annexe E).

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

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

A Caluire, le 26 août 2022

Pascal TISSEAU

1.5 Attestation AMF

Le présent Prospectus a été approuvé par l'Autorité des marchés financiers (AMF), qui y a apposé le numéro d'approbation n°22-359 en date du 26 août 2022 en tant qu'autorité compétente au titre du Règlement (UE) 2017/1129.

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

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

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

2. STRATEGIE, RESULTATS ET ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

2.1 Informations concernant l'émetteur

a) Raison sociale et nom commercial de l'émetteur

Société Foncière d'Habitat et Humanisme.

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

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

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

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

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

d) Siège social et forme juridique de l'émetteur

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

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

e) Site internet de l'émetteur :

www.habitat-humanisme.org

Les informations contenues sur le site ne font pas partie du prospectus sauf si elles sont incorporées par référence.

2.1.1 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

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

2.1.2 Financement prévu des activités de l'émetteur

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

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

2.2 Aperçu des activités

2.2.1 Stratégie et objectifs

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

L'objectif annuel quantifié de développement s'élève à 400 à 450 logements Foncière livrés pour 500 à 550 logements passés en comité d'engagement⁶ ce qui correspond à objectif ambitieux de croissance du parc d'environ 9% par an.

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

- les objectifs à atteindre en matière de taux moyen de fonds propres par opération 35% ;
- le montant moyen de fonds propres par logements reste, quant à lui, à 65 K€ en zone A Ile-de-France, 52,5 K€ en zone A hors Ile-de de France et 37 K€ pour le reste du territoire avec, en parallèle, un taux de retour sur investissement à atteindre.

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

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

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

⁶ Décalage dû au recours accru aux appels à projets sur de grosses opérations, aux DIA et autres projets pouvant se traduire par des abandons après passage en CE

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

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

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

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

La dynamique de développement invite la Société à être exigeante, à la fois sur la qualité des nouveaux logements, mais également sur ceux dont elle dispose depuis plus de 30 ans. La démarche de Plan Stratégique de Patrimoine (PSP) est en route depuis 3 ans et permet un dialogue constructif Associations-Foncière. Un Comité de patrimoine est chargé d'analyser et d'objectiver les demandes de travaux des Associations, en lien, notamment, avec les priorités de travaux du PSP.

Plus globalement, une démarche de Transition Ecologique est engagée par le Mouvement, qui trouve sa résonance au sein de la Société Foncière, afin que celle-ci adapte ses activités et son offre de logement-hébergement au changement climatique, et qu'elle réduise ses impacts dans le cadre des enjeux environnementaux majeurs. Ainsi, plusieurs chantiers sont à l'œuvre pour la période stratégique 2021-2025 : montée en compétence des équipes de Maîtrise d'Ouvrage et de Patrimoine, partenariats structurants, recherche de nouveaux équilibres financiers et de modèles permettant l'accès aux renouvelables et à la sobriété énergétique aux locataires les plus démunis, constitution d'une base de connaissances plus détaillée des logements du patrimoine, etc.

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

La société Foncière d'Habitat et Humanisme a obtenu le statut de service d'Intérêt Economique Général du Logement Social le 16 février 2012 par la Direction Générale de l'Aménagement du logement et de la Nature à la suite de l'obtention par la Foncière de l'agrément "Maîtrise d'Ouvrage Sociale d'Insertion". La loi de finances pour 2020 a instauré un nouveau dispositif de réduction d'impôt sur le revenu spécifique aux PME applicable à compter du 1er janvier 2020 et codifié au nouvel article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (réduction "IR-SIEG"). La Société peut prétendre à ce nouveau dispositif depuis la parution du décret n°2020-1186 pris pour l'application de cet article et la conclusion entre la Société et la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP), d'une convention pluriannuelle de mandatement dans le cadre de la fourniture, par la Société, d'un service d'intérêt économique général (SIEG) visant à favoriser la satisfaction des besoins de logements, promouvoir la décence, la qualité et l'accessibilité du logement aux personnes handicapées à destination des personnes en difficulté en tenant compte de leur situation de famille et de leur ressources ("Convention SIEG"). Cette Convention SIEG, conclue en date du 6 octobre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029, décrit la mission de service public confiée à la Société et précise les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au nouveau régime IR-SIEG (cf. paragraphe 3.3 pour plus d'informations).

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

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

2.2.2 Principales activités

2.2.2.1 Natures des opérations

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

- la réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions, soit PLAI⁷, soit ANAH-PST⁸, voire à la marge de conventions PLUS⁹ ou PLS¹⁰),
- la gestion du patrimoine.

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

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

⁷ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

⁸ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

⁹ PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹⁰ PLS : Prêt Locatif Social

Réalisation de logements sociaux et très sociaux

La Société réalise des logements :

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

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

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

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

Le montant des honoraires interne de montage est déterminé pour chaque projet selon une procédure dérivée des règles en vigueur dans les offices HLM. Ils sont évalués de la manière suivante :

Type d'opération	Opérations engagées antérieurement au 1/1/2020	Opérations engagées à compter du 1/1/2020
Opérations d'acquisitions-améliorations et liées au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)	7,5% du coût des travaux HT	7,5% du coût des travaux HT
Opérations de constructions neuves	7,5% du coût 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.

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

Ces opérations de construction et de réhabilitation sont financées :

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

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

En 2021, La Foncière a mis en service 158 logements répartis en 54 opérations.

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

Gestion du patrimoine immobilier

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

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

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

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

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

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 5 016 logements au 31 décembre 2021 contre 4.858 au 31 décembre 2020 (+3 %). Pour l'exercice de sa mission, la Société dispose, fin 2021 de 5 016 logements sociaux, dont 3 751 logements diffus et 1 265 logements dans des foyers ou résidences sociales.

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

	31/12/2021			31/12/2020		
	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total	Logements	Foyers et Résidences Sociales	Total
Logements mis en service	3 751	1 265	5 016	3 593	1 265	4 858
Nombre de logements vacants (de plus de 3 mois)	51	0	51	49	0	49
Loyers perçus (k€)	13 964	2 714	16 678	12 769	2 719	15 488

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).

Les loyers perçus au titre des logements dans les résidences sociales restent stables à 17 % du total des loyers perçus par la Foncière.

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

- L'augmentation de capital réalisée sur le deuxième semestre 2020 d'un montant de 16.4 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager sur le premier semestre 2021 un montant d'utilisation de fonds propres de 14.5 M€.
- La levée de fonds issue des BSA 2021 réalisée sur le premier semestre 2021 d'un montant de 9,9 M€ a permis au Comité d'Engagement d'engager, sur le second semestre 2021, un montant d'utilisation de fonds propres de 4.6 M€.
- Au total, ces 2 levées de fonds d'un montant total de 26.3 M€ ont permis au Comité d'Engagement d'engager un montant d'utilisation de fonds propres de 19.1 M€ (72.6 %).

Le plan de production 2022 & 2023 prévoit l'affectation de 15 M€ de fonds propres sur des nouvelles opérations représentant entre 400 et 450 logements.

Par ailleurs, la Société a décidé d'affecter 5 M€ sur 2022 pour financer des rachats de logements PLAI auprès de la Foncière EHD, une opération d'achat de bâtiments dédiés aux personnes réfugiées et demandeurs d'asile dans les centres d'accueil du Mouvement, et des travaux de réhabilitation énergétique dans ces logements.

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

Sans objet.

2.2.3 Principaux marchés

La Société n'intervient que sur le marché de la construction à caractère social (logements financés par des prêts type PLS¹¹ ou PLUS¹²) ou très social (logements pour lesquels la Foncière sollicite des prêts qualifiés de "très sociaux" (type PLAI¹³ ou ANAH-PST¹⁴), ayant comme particularité l'attribution des logements à des locataires dont les faibles ressources ne dépassent pas des plafonds fixés par la loi). Qu'il s'agisse de logements individuels ou de structures collectives, la demande est très supérieure à l'offre et cette situation, qui dure depuis plusieurs années, devrait se poursuivre.

¹¹ PLS : Prêt Locatif Social

¹² PLUS : Prêt Locatif à Usage Social

¹³ PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Insertion

¹⁴ ANAH-PST : convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat pour du Programme Social Thématique

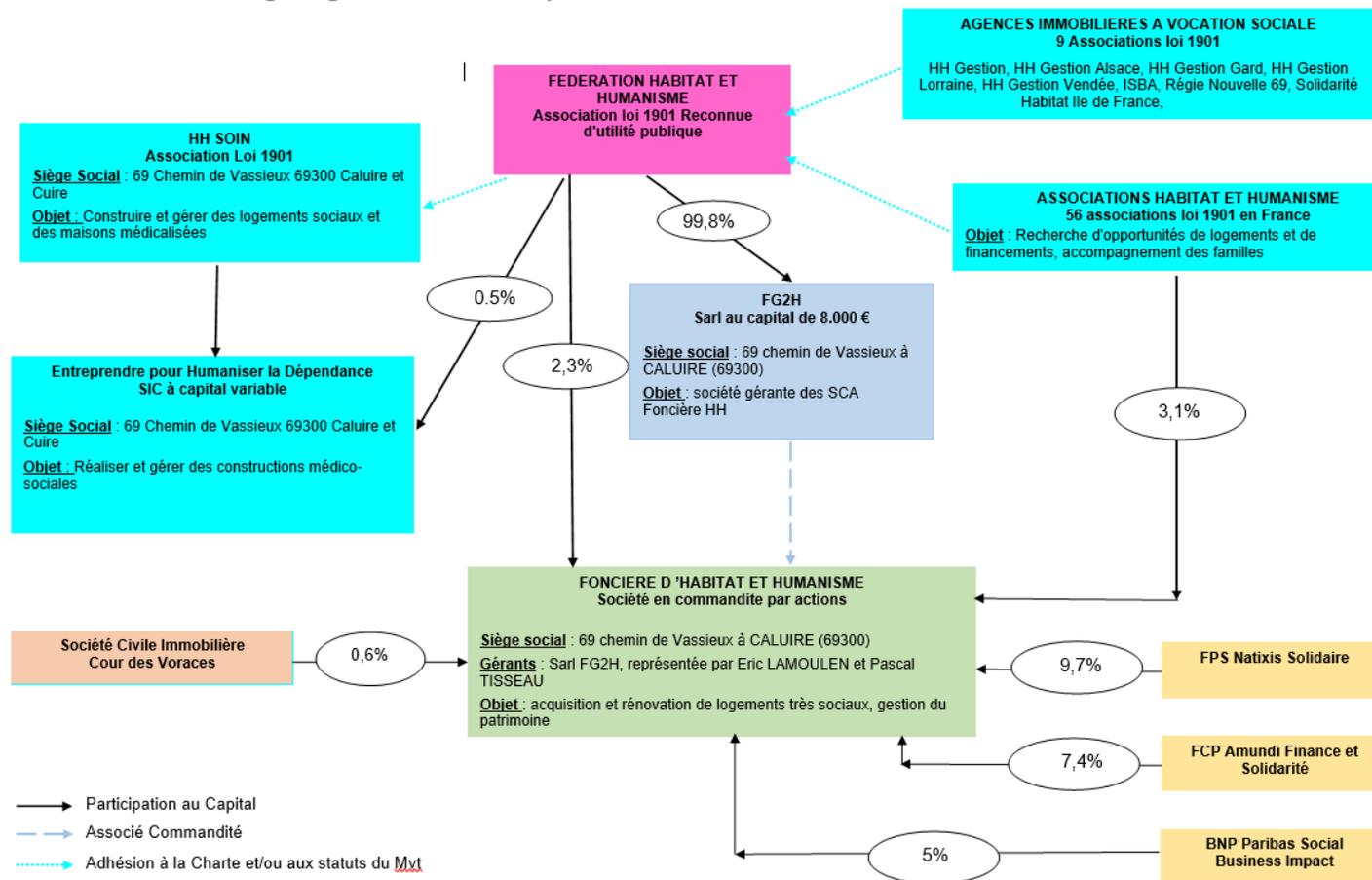
Les organisations caritatives faisant également appel à la générosité du public et développant des activités proches du logement social sont, notamment, la Fondation Emmaüs, le Secours Catholique et la SNL (Solidarités Nouvelles pour le Logement). En matière de logement, ces organisations interviennent,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

2.3 Structure organisationnelle

2.3.1 Organigramme

L'organigramme du Mouvement Habitat et Humanisme au 15 juin 2022 est le suivant :

Organigramme Juridique du Mouvement Habitat et Humanisme



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

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

- **La Fédération Habitat et Humanisme**, créée en 1985 par Bernard DEVERT, est une association reconnue d'utilité publique ; elle comporte 6 pôles opérationnels au service des associations et structures du Mouvement : Habitat, Accompagnement, Ressources, Administration/Finances/RH, Vie Associative et Systèmes d'information. L'assemblée générale de la Fédération Habitat et Humanisme comprend 79 membres, dont les Présidents des structures qui composent le Mouvement, et des personnalités qualifiées.
- **Les Associations Habitat et Humanisme** sont des associations de plein droit. Elles sont animées par des équipes de bénévoles, complétées par un nombre de salariés variant selon la taille et les activités de l'association. Leurs membres sont les adhérents qui paient une cotisation annuelle et élisent leur Conseil d'Administration au sein duquel la Fédération a un représentant. Les Associations sont membres de la Fédération Habitat et Humanisme et contrôlent la Fédération. Les associations sont agréées par la Fédération doivent respecter les statuts-type définis et sont soumises au contrôle des auditeurs. Il existe un corps de procédures pour harmoniser le fonctionnement des associations.
- Les **AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale**, sont également des associations de plein droit. AIVS est une marque déposée par la FAPIL (Fédération d'Associations pour la Promotion et l'Insertion par la Logement). Ce label garantit aux propriétaires que les AIVS du Mouvement adhèrent à la FAPIL et en respectent les règles. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de leur Conseil d'Administration. La Foncière confie la gestion locative de ses logements aux AIVS. Elle signe avec eux des mandats de gestion qui encadrent les modalités de location. Le choix du gestionnaire est réalisé entre l'association locale et la Foncière sur la base de la notoriété locale du gestionnaire potentiel et du partage des valeurs et objectifs du Mouvement H&H.
- **Habitat Humanisme Soins** est une association de plein droit qui gère et anime un réseau de 39 EHPAD¹⁵ et 4 SSIAD¹⁶. Elle bénéficie du statut de Bienfaisance et de l'agrément Entreprise Solidaire, qui garantissent la qualité du service apporté aux résidents et la transparence du financement. La Fédération Habitat et Humanisme est représentée au sein de son conseil d'administration.
- La Foncière **EHD** (Entreprendre pour Humaniser la Dépendance) est une société coopérative d'intérêt collectif à capital variable qui bénéficie de l'agrément Entreprise solidaire. La Fédération Habitat et Humanisme et la Pierre Angulaire sont représentées au sein de son conseil d'administration.
- **FG2H** est une SARL dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. Elle est l'associée commanditée de la Foncière Habitat Humanisme et en assume la gérance. La gérance de FG2H est assurée par deux gérants.
- Le Mouvement a également créé la **Fondation Habitat et Humanisme – Institut de France**, dont l'objet est de mener des programmes d'études et financer des projets d'habitat social innovant.

Il est à noter qu'en décembre 2021, l'association H&H Service a modifié ses statuts pour devenir la **Fédération Habitat et Humanisme Services**. Cette nouvelle entité est l'animatrice du mouvement Habitat et Humanisme. Au service des personnes et familles en perte d'autonomie, pour des raisons économiques, sociales, de santé, ou pour tout autre raison, elle est principalement chargée de promouvoir les actions en faveur de l'insertion par le logement ou l'hébergement, du soin et de la mixité sociale, favoriser les actions en faveur de l'accompagnement pour encourager la récréation de liens et l'insertion sociale, développer une « économie autrement » privilégiant une finance solidaire ainsi que la recherche et l'innovation en matière d'habitat comme de renforcement des liens sociaux.

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

Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 9,9%

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

¹⁵ Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

¹⁶ Services de Soins infirmiers A Domicile

Société par Actions Simplifiée UTOP détenue à 15.25%

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

Participations croisées – Autocontrôle

A l'exception de la SCI Cour des Voraces qui détient 0,6% du capital de FH&H (en conformité avec l'article L233-30 du Code de commerce), les filiales et participations de la Foncière ne détiennent aucune action de la société mère, ni d'aucune autre entité juridique.

Succursales

La société ne détient pas de succursale.

2.4 Investissements

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

Les investissements sont constitués exclusivement par des coûts des acquisitions immobilières et des travaux de construction ou d'aménagement. La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles progresse entre 2020 et 2021 de + 44 M€, pour passer de 519,9 M€ à 563.9 M€.

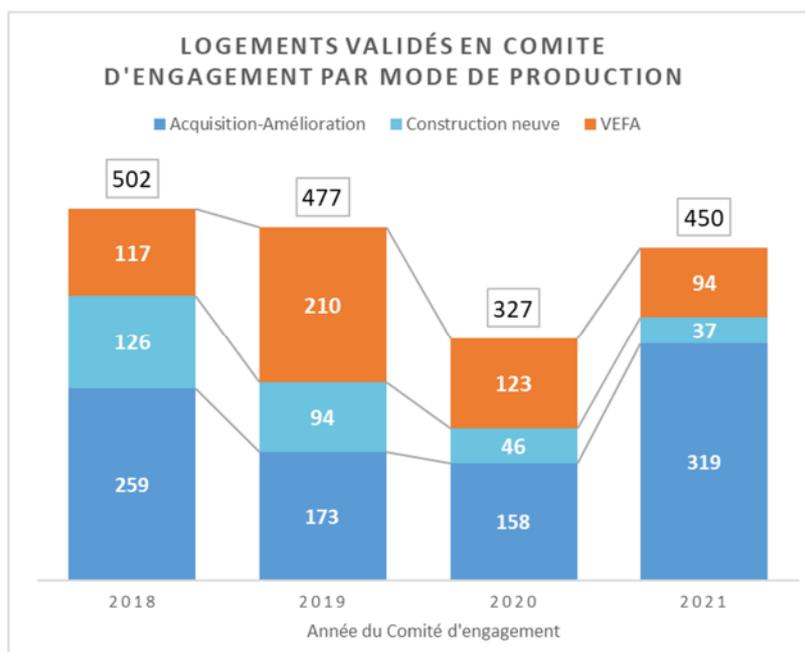
Les projets présentés en Comité d'Engagement (« CE ») au 15 juin 2022 ont porté sur 261 logements pour 38.7M€ de prix de revient prévisionnel.

2.4.2 Investissements importants en cours

Les projets immobiliers initiés par les associations locales du Mouvement Habitat et Humanisme résultent des projets sociaux qu'elles ont elles-mêmes définis sur chacun de leur territoire. Les projets, après avoir été travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'association et à la Foncière, sont soumis pour avis, pour ceux de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Foncière de réaliser un projet. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 2021, les Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total 74 opérations représentant 450 nouveaux logements pour un investissement global de 47.5M€ (dont 7,5 M€ déjà facturés sur 2021). Ces opérations devraient être financées à hauteur de 48% par des prêts (soit 22.9M€), 12% par des subventions (5.5M€) et 40% par des fonds propres (19.1M€).

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 est marquée par la progression des logements en Acquisition – Amélioration principalement sous l'effet de l'achat « en bloc » de 182 logements.

Taille des opérations engagées en 2021 :

	2021						2020					
	nb projets	%	% cumulé	nb logts	%	% cumulé	nb projets	%	% cumulé	nb logts	%	% cumulé
1-3 logts	57	77%	77%	66	15%	15%	36	64%	64%	46	14%	14%
4-5 logts	3	4%	81%	12	3%	17%	6	11%	75%	25	8%	22%
6-10 logts	6	8%	89%	44	10%	27%	6	11%	86%	43	13%	35%
11-20 logts	4	5%	95%	73	16%	43%	3	5%	91%	38	12%	46%
21 et plus	3	4%	99%	71	16%	59%	5	9%	100%	175	54%	100%
Inli	1	1%	100%	184	41%	100%						
Total	74	100%		450	100%		56	100%		327	100%	

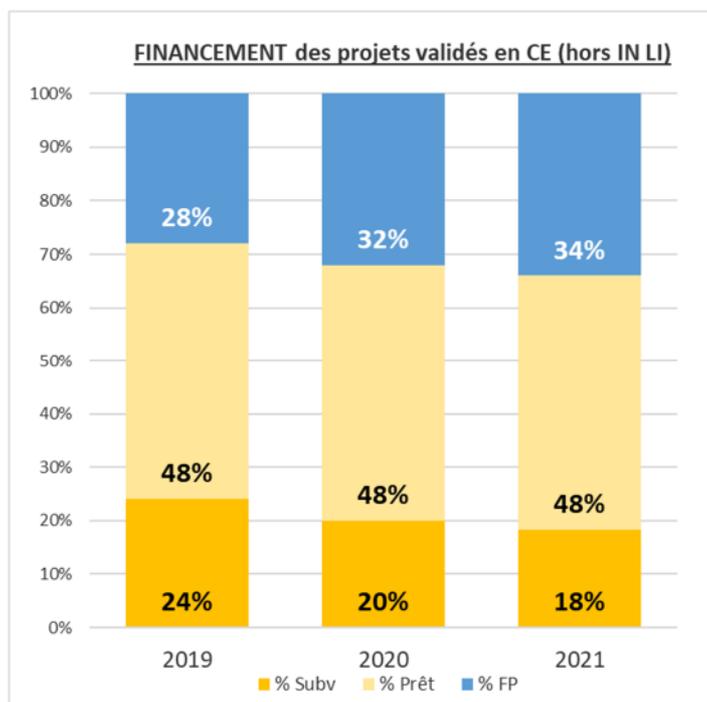
Inli : vente en bloc par le bailleur social Inli, filiale d'Action Logement, de 182 logements individuels répartis dans l'agglomération lyonnaise sur 102 adresses et de deux commerces.

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 en bloc, 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.

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.

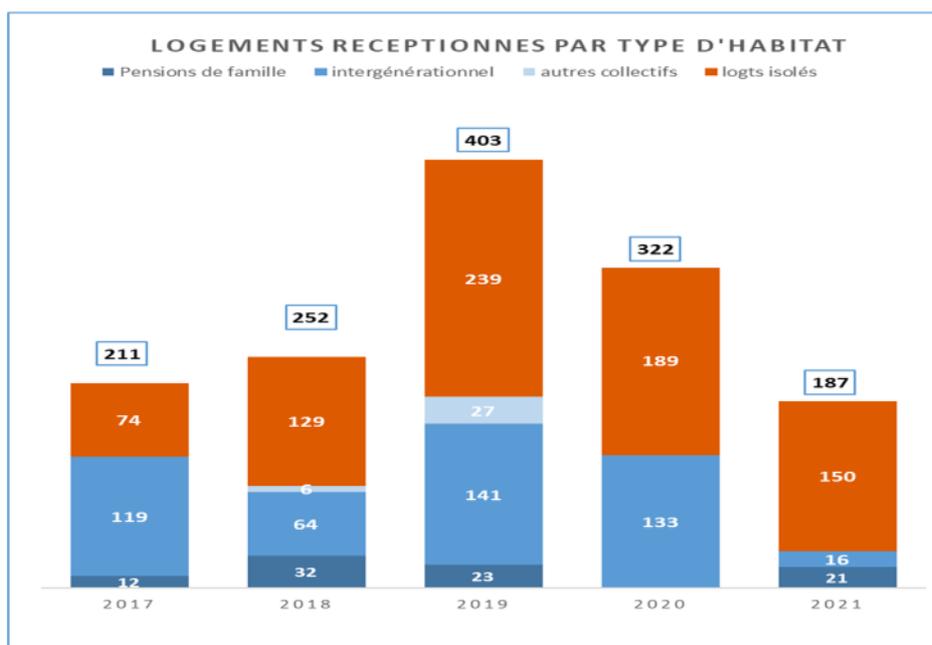
❖ *Opérations en cours au 31/12/2021*

A ce chiffre, s'ajoute l'encours de production qui s'élève à 1.426 logements validés en Comité d'Engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.

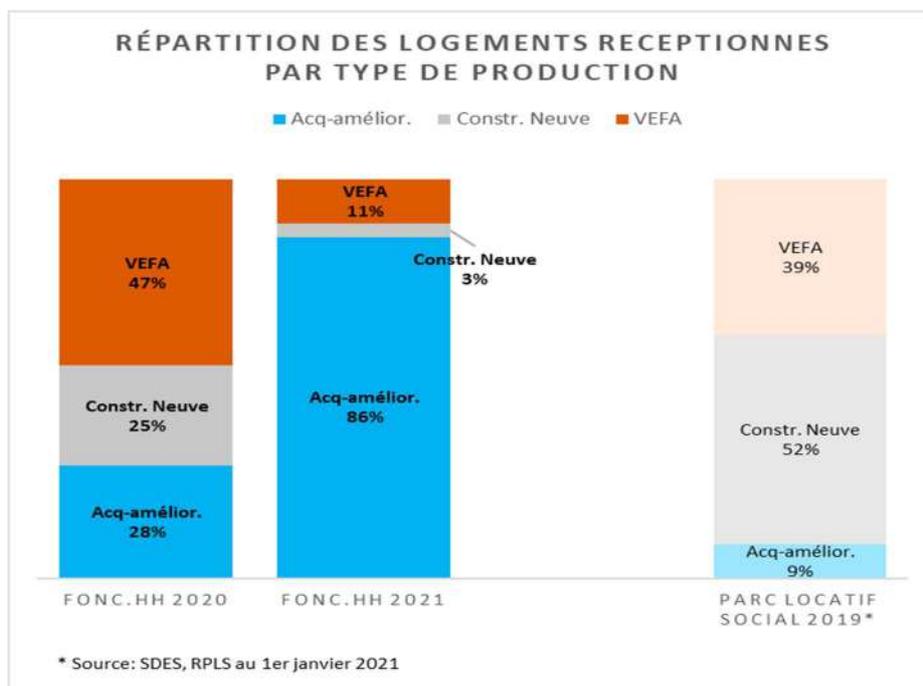
Mises en service et réceptions en 2021

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

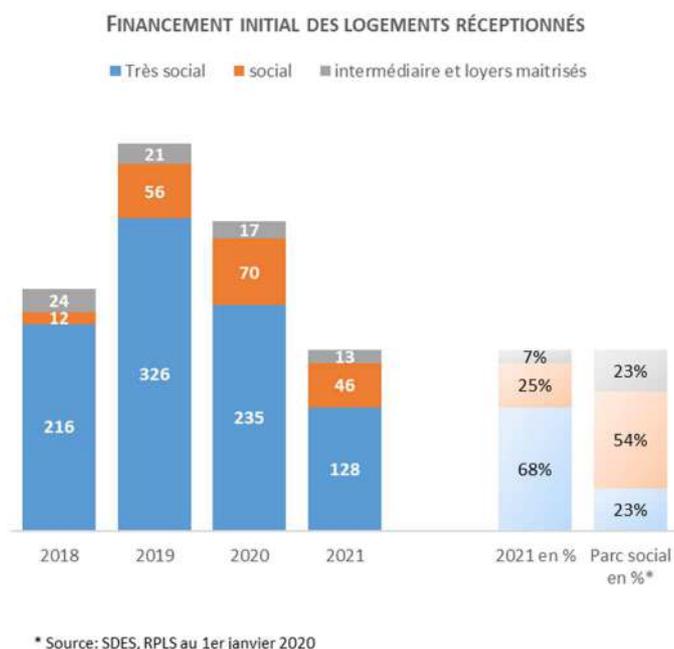
Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



Evolution des logements réceptionnés par type de production



Type de financement des logements réceptionnés

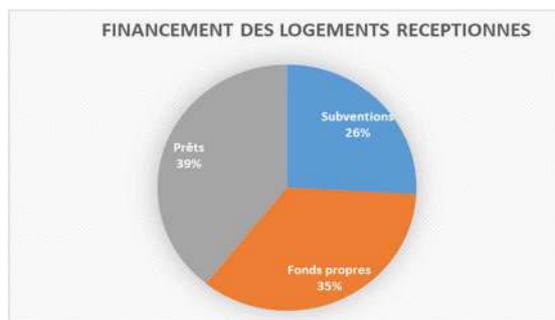


68% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 73% en 2020, soit trois fois plus que dans le parc social. Cette caractéristique des logements de la Foncière est en adéquation avec les besoins constatés parmi les demandeurs de logements sociaux.

Prix de revient des logements réceptionnés

Le prix moyen des logements réceptionnés en 2021 ressort à 143k€ par logement, contre 145k€ 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 50k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionnés (16k€ en moyenne pour les logements PLAI produits par les bailleurs sociaux).

Etat du parc au 31/12/2021

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 3756 logements diffus et 1260 logements dans les foyers ou résidences sociales. A ce chiffre s'ajoute l'encours de production de 1.426 logements (dont 171 logements sur Lyon cédés par Inli à réceptionner sans travaux début 2022, les autres logements de ce projet nécessitant des travaux), validés en Comité d'engagement et en attente de réception car ils sont en cours d'étude ou de chantier.

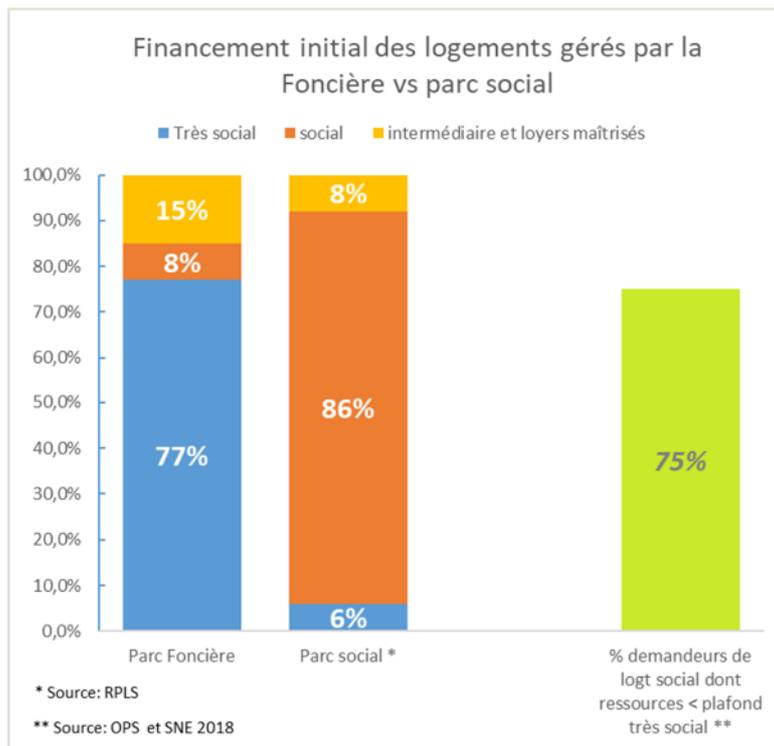
La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) s'élève à 563,9M€.

Pour l'exercice de sa mission, la société dispose de 5.016 logements sociaux : 3.756 logements diffus et 1.260 logements dans des foyers ou résidences sociales.

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 ressource 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.

2.5 Examen de la situation financière et du résultat

Le rapport de gestion établi par le gérant commandité au titre de l'exercice 2021 est joint au présent document en annexe B, ainsi que le rapport du gouvernement d'entreprise à l'assemblée du 7 juin 2022 ayant approuvé les comptes 2021 en annexe C.

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

Evolution des résultats

en k€	31/12/2021	31/12/2020	ECART 20/21
Loyers et charges	20 177	18 661	1 516
Honoraires de montage	1 805	1 077	728
Autres produits de gestion courante	360	387	-27
Reprises et transferts	278	1 136	-858
Reprises de subventions d'investissements	3 928	4 557	-629
PRODUITS D'EXPLOITATION	26 548	25 819	729
Autres achats et charges externes	-10 924	-9 962	-962
Impôts et taxes	-1 879	-1 743	-136
Charges de personnel	-1 558	-1 746	188
Dotations aux amortissements	-10 081	-10 560	479
Dotations aux provisions	-589	-396	-194
Autres charges de gestion	-557	-783	226
CHARGES D'EXPLOITATION	-25 589	-25 190	-398
RESULTAT D'EXPLOITATION	959	629	331
Produits financiers	1 448	1 779	-330
Charges financières	-1 903	-2 025	123
RESULTAT FINANCIER	-454	-247	-208
Produits exceptionnels	844	289	555
Charges exceptionnelles	-707	-694	-13
RESULTAT EXCEPTIONNEL	137	-405	542
Impôt sur les sociétés	-23	-24	1
RESULTAT DE L'EXERCICE	619	-47	666

Les produits d'exploitation

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

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+1 516k€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (5 016 logements contre 4 858 fin 2020) et d'une augmentation des loyers corrélées à l'IRL (0,66%),
- De la hausse des honoraires de montage sur les projets immobiliers pour 728k€ qui s'explique par l'impact des logements engagés dans le cadre du projet INLI pour 137k€ et par une majorité d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (77% en 2020 contre 64% en 2020).
- De la diminution des reprises et transferts de charges de -858k€. Cette baisse s'explique principalement par la constatation en 2020 d'une reprise de provision de -400k€ 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 vieilles créances provisionnées à 100%,
- De la baisse des reprises de subventions d'investissements (-629k€). 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.

Les charges d'exploitation

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

Les achats et charges externes progressent de +962k€ 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 (+693k€),
- De la hausse de +224k€ des charges de personnel détaché de la Fédération et 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 209k€, d'une indemnité d'éviction de 150k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (150k€ inclus dans les autres produits de gestion courante) et des créances passées en irrécouvrables pour 81k€.

La masse salariale est en diminution pour la partie des salaires versés en direct (-188k€). 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 461k€.

Personnel	2021	2020
Effectif moyen	26	28
Effectif moyen retraité	41	38
Charges de personnel (k€)	1 558	1746
Charges de personnel retraitée (k€)	2 461	2356

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

Les dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations 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 +959k€, en hausse de +331k€. Par « activité », le résultat et la variation par rapport à 2020 s'explique de la façon suivante :

En K€	Résultat 2021	Ecart sur 2020	Commentaire
Activité immobilière	-505	+197	L'amélioration s'explique par la hausse des honoraires de montage qui influe positivement, et 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.

Le résultat financier ressort à -454k€. Il se détériore de -208k€ 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 914k€.

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

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

EBE et Capacité d'autofinancement

EN k€	2021	2020	2019
EBE	7 748	6 657	5 352
CAPACITE 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 (+0.4M€) et la hausse des honoraires de montage (+0.7M€).

La capacité d'autofinancement, d'un montant de 7 310k€, provient essentiellement de l'EBE (+7.7M€) et dans une moindre mesure du financier (-0.3M€).

Après prise en compte du remboursement des emprunts pour un montant de 6 382k€, la capacité d'autofinancement nette dégagée s'élève à +928k€.

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 la situation financière

En K€	31.12.2021	31.12.2020	Ecart
Immobilisations Incorporelles	3 003	3 066	-63
Immobilisations Corporelles	459 753	424 954	34 799
Immobilisations Financières	2 553	2 097	456
ACTIF IMMOBILISE	465 309	430 117	35 192
Subventions à recevoir	33 669	31 741	1 928
Autres Créances	19 920	5 776	14 144
Disponibilités	60 031	56 890	3 141
ACTIF CIRCULANT	113 620	94 407	19 213
TOTAL ACTIF	578 929	524 524	54 405
Capitaux Propres et Réserves	300 958	274 058	26 900
Subventions d'investissements	129 267	121 296	7 971
Résultat de l'exercice	619	-47	666
FONDS PROPRES	430 844	395 307	35 537
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 106	787	319
Emprunts et dettes financières	141 310	123 776	17 534
Fournisseurs	4 776	4 020	756
Dettes fiscales et sociales et Autres dettes	893	634	259
TOTAL DETTES	146 979	128 430	18 549
TOTAL PASSIF	578 929	524 524	54 405

Evolution de l'actif immobilisé net de 35.1M€

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière (comparaison 2020 : + 21.5M€).

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 +34,7M€. 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 +19.2M€

Les autres créances progressent de 14,1M€ car elles intègrent 16M€ 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 +3,1M€ pour atteindre 60M€. 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 106.8M€. 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 +17,5M€ 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 M€)	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 (en % du bilan)	430,8 74%	395,3 75%	359,4 77%	330,7 78%	304,2 77%
Emprunts et dettes financières (en % du bilan)	141,31 24%	123,8 24%	99,5 21%	85,6 20%	80,6 20%
Fonds de roulement net global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	106,8	89,0	50,2	51,6	51,6
Trésorerie	60,0	56,9	21,6	26,0	36,3
Endettement net (emprunt et dette - trésorerie)	-81,3	-66,9	-77,9	-59,7	-44,3

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

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

2.5.2.1 Commentaires sur les capitaux de l'émetteur

Au 31 décembre 2021, les capitaux propres de la Société s'élevaient à 430 844 415 €, compte tenu des subventions d'équipement pour un montant de 129 267 350 €.

Depuis le 1er janvier 2022, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 08 juin 2022 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 10 juin 2021 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 8 juin 2022, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.891.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 149 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 57 €).
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 14 juin 2022 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 498.732 €, augmenté d'une prime d'émission de 308.997 €, par l'émission, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, de 5.421 actions nouvelles à un prix d'exercice de 149 €.
- Enfin, réalisation d'une opération d'**apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme**, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022 : il s'agit d'une augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers et financiers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 760.279 €, représentant une augmentation de capital de 469.384 €, par création de 5.102 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 57 € (soit une prime d'émission globale de 290.814 €), avec une soulte de 81 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières).

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société est porté à 201.718.280 euros divisé en 2 192 590 actions d'une valeur nominale de 92 €.

2.5.2.2 Commentaire sur les flux de trésorerie

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

En k€	2021	2020	2019
Flux de trésorerie provenant de l'exploitation	7 310	5 773	5 299
Flux de trésorerie provenant des opérations d'investissement	-46 909	-18 474	-48 556
Flux de trésorerie provenant des opérations de financement	42 576	48 052	38 926
Variation de trésorerie	2 977	35 351	-4 332

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

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

Exploitation

En 2021, la variation des flux de trésorerie liés à l'exploitation est positive et progresse de +27%, sous l'effet de la hausse de son activité, compte tenu du modèle économique de la Foncière expliquée auparavant.

Investissements

En 2021, le flux d'investissement retrouve le niveau de 2019. La variation par rapport à 2020 s'explique par les effets de la pandémie liée au Covid 19.

Financement

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

2.5.2.3 Conditions des emprunts et structure de financement de la Société

Conditions des emprunts

Désignation du créancier	Montant au 31/05/2022	Montant au 31/12/2021	Montant au 31/12/2020	Garanties	Montants	%	Taux d'intérêts moyens	Intérêts 2021 avec ICNE	Taux fixe ou variable	Montants	%	
Emprunts obligataires HHD		0	0	Non garantis	0	0,00%	0,50%		Fixe :0,50%	0	0,00%	
Emprunts bancaires	10 820 545	11 158 510	9 917 999	Garantis :	149 888	1,34%			Fixe taux du marché	11 130 155	8,02%	
				Hypothèque :	408 391	3,66%	1,26%	140 856,00 €	Variable EURIBOR	0	0,00%	
				Non garanti :	10 600 231	95,00%			Variable Livret A	28 355	0,02%	
Emprunts CDC	122 533 105	110 709 196	94 021 639	Garantis :	108 523 747	98,03%			Variable Livret A	110 299 696	79,50%	
				Hypothèque :	72 645	0,07%	0,51%	562 715,00 €	Fixe	409 500	0,30%	
				Non garanti :	2 112 804	1,91%					0,00%	
Emprunts Crédit Foncier	1 487 031	1 523 294	1 659 452	Garantis	494 317	32,45%			Fixe	650 821	0,47%	
				Hypothèque :	651 205	42,75%	2,68%	40 882,00 €	Variable EURIBOR		0,00%	
				Non garantis :	377 772	24,80%			Variable Livret A	872 473	0,63%	
Emprunts 1% logement	10 605 284	10 985 062	11 299 700	Garantis :	533 818	4,86%			Fixe	10 985 062	7,92%	
				Hypothèque :	745 340	6,79%	1,01%	111 341,00 €			0	0,00%
				Non garantis :	9 705 904	88,36%					0	0,00%
PSP	3 337 356	3 668 382	4 330 432	Non garantis	3 668 382	100,00%	0,90%	33 077,00 €	Fixe	3 668 382	2,64%	
Autres emprunts (2)	695 901	705 826	442 475	Non garantis	705 826	100,00%	0,72%	5 075,00 €	Fixe	705 826	0,51%	
TOTAL	149 479 222	138 750 270	121 671 696		138 750 270	100,00%	0,644%	893 946,00 €		138 750 270	100,00%	
Total:				Garantie	109 701 770	79,06%			Fixe	27 549 746	19,86%	
				Hypothèque	1 877 581	1,35%			Variable EURIBOR	0	0,00%	
				Sans garantie	27 170 919	19,58%			Variable Livret A	111 200 524	80,14%	
					138 750 270	100,00%				138 750 270	100,00%	

Les taux d'intérêt moyen sont ceux au 31 décembre 2021.

Structure de financement

En K€	2021	2020	2019	2018
Total des capitaux propres	430 844	395 307	359 386	330 670
dont subventions d'investissement	129 267	121 296	111 132	108 343
(% du bilan)	74,4%	75,4%	77%	78%
Emprunts et dettes financières (a)	141 310	123 776	99 477	85 636
court terme (hors cautions locataires) < 1 an	7 346	6 106	4 310	5 619
long terme	133 964	117 670	95 167	80 017
Autres dettes (fournisseurs, fiscales et sociales)	5 670	4 654	5 034	8 129
Trésorerie et Equivalents (b)	59 867	56 890	21 578	25 957
Endettement financier (a)-(b)	81 443	66 886	77 899	59 679
Total bilan	578 930	524 524	464 584	425 616
dettes financières / fonds propres	32,8%	31,3%	27,7%	25,9%
dettes financières / total bilan	24,4%	23,6%	21,4%	20,1%

A noter que l'écart entre le montant de la dette financière figurant dans le tableau "Conditions des emprunts" et celui du tableau "Structure de financement au 31/12/2021" provient des éléments suivants : des intérêts courus et non échus (ICNE), des comptes courants avec les organisations du Mouvement et des dépôts de garantie.

La part des capitaux propres est stable autour de 74.4% du total du bilan.

Les ressources propres proviennent, pour l'essentiel, d'offres au public réalisés. Elles peuvent s'accroître également dans le cadre d'opérations de croissance externe ou encore par des apports d'actifs immobiliers effectués par la Fédération Habitat et Humanisme à la suite de legs ou de donations. Comme indiqué ci-après, la part de la Fédération dans les ressources financières de la Société au travers d'apports des trois dernières années reste faible.

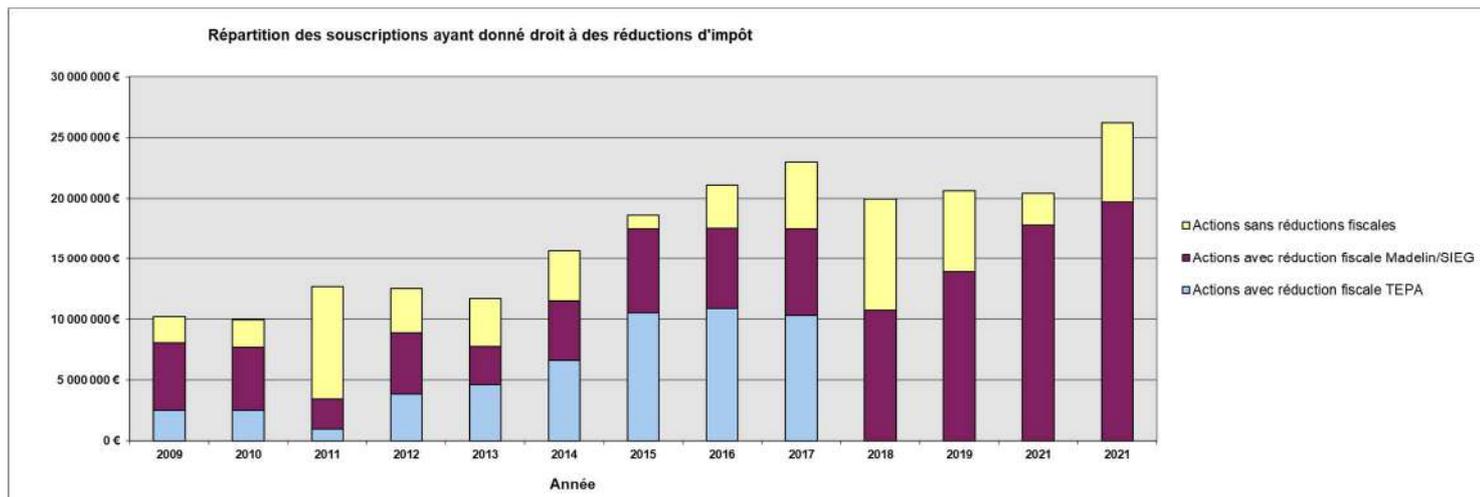
	Situation au 31/12/2019	Mouvements 2020	Situation au 31/12/2020	Mouvements 2021	Situation au 31/12/2021
<u>Capitaux Propres</u>	359 386	35 921	395 307	35 537	430 844
Capital (y/c px émission) (1)	245 230	25 803	271 033	26 946	297 979
Réserve	3 002	23	3 025	-47	2 978
Résultats	23	-70	-47	667	620
Subventions	151 008	14 721	165 729	11 900	177 629
Reprise Subventions	-39 876	-4 557	-44 433	-3 928	-48 361
(1) dont Apports d'actifs Fédé				0	
<u>Dettes financières</u>	99 477	24 299	123 776	17 534	141 310
Obligataire	0	0	0		
Patrimoine	98 417	23 245	121 662	17 119	138 781
Intérêts courus non échus	338	18	356	9	365
Cautions	690	45	735	56	791
CC Fédé/Assoc/V&P	32	991	1 023	350	1 373
<u>Emprunts à moins d'1 an</u>	4 310	1 796	6 106	1 240	7 346
<u>Dettes fin. à plus d'1 an</u>	95 167	22 503	117 670	16 294	133 964

La Fédération, au travers des apports d'actifs faits à la Foncière, a participé au renforcement des fonds propres à hauteur de 0,8 M€ en 2021.

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

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

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



La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué à peu près exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. Environ 79% de ces emprunts sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS, ou caution bancaire). Par ailleurs, près de 80% de l'encours est assorti de taux variables, mais l'indexation choisie -basée en général sur le niveau du Livret A- ne fait pas courir de risques à la Société.

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 123 776 K€ en 2020 à 141 310 K€ en 2021, soit une augmentation de 17 534 K€ liée à l'augmentation de l'activité et de la récupération plus rapide de prêts auprès de la Caisse des Dépôts. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan progresse légèrement en 2021, passant de 23.6% à 24.4% du total bilan.

2.6 Informations sur les tendances

(a) Principales tendances depuis la fin du dernier exercice clos le 31 décembre 2021

Les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale. Aucun impact n'est à mentionner sur les comptes au 31 décembre 2021. A la date de publication du présent document, la Société n'a pas constaté d'impact direct de la crise ukrainienne sur son activité, FH&H opérant exclusivement en France. Toutefois des impacts indirects tels que l'inflation des coûts de construction ou encore des coûts énergétiques supportés par la Foncière et par les locataires qui 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 ». Il est toutefois difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme de cette crise. La Société suivra donc avec attention l'évolution de la situation en 2022.

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. A ce titre, le taux d'intérêt du livret A sur lequel sont adossés les emprunts souscrits par la Foncière est passé de 0.5% à 1% au 1^{er} février 2022 et à 2% au 1^{er} aout 2022. Compte tenu de la révisabilité des contrats d'emprunts que la Foncière a levé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, l'impact sur les charges financières peut être évalué à environ 600k€ pour la première augmentation et à 1 100k€ pour la deuxième. Ces hausses seront effectives en année pleine dans les comptes de 2024 .

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.

L'activité de la foncière sur 2022 devrait être forte avec une attente de logements à mettre en location supérieure à 600. Cette forte croissance s'explique par la récupération du « creux » lié au Covid sur les années 2020 et 2021.

Augmentation de capital (BSA)

Entre le 11 janvier et le 27 mai 2022, la Société a enregistré l'exercice intégral des 67 000 BSA, émis au titre de l'autorisation donnée. Les souscripteurs sont essentiellement des particuliers (96%).

(b) Changement significatif de performance financière du mouvement

En février 2022, le taux du livret A est passé de 0,5% à 1%, et en août de 1% à 2%. Cette hausse augmentera les intérêts payés sur emprunts pour un montant d'environ 600k€ pour la première hausse et de 1100k€ pour la deuxième. L'effet sera retardé sur les années 2022 et 2023 dans la mesure où il existe un mécanisme d'amortisseur dans les contrats passés avec la CDC qui permet de retarder et de limiter l'impact d'une variation du taux du livret. A noter que l'impact de ces deux hausses sera effectif en année pleine dans les comptes de 2024.

2.7 Prévisions ou estimations du bénéfice

2.7.1 Prévisionnel

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

2.7.2 Révision du prévisionnel

Non applicable

2.7.3 Attestation des bases du prévisionnel

Non applicable

3. FACTEURS DE RISQUE

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

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

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

3.1 Classement des principaux facteurs de risque

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

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

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

Ce classement repose sur :

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

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

3.2 Risques inhérents à l'activité

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

Identification et description du risque

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

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

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

Pour y remédier :

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

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

Risque lié à l'emploi illégal des fonds investis dans FH&H

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

3.3 Risque lié à l'environnement réglementaire et fiscal

Remise en cause du dispositif fiscal en vigueur

Identification et description du risque

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

Jusqu'au 9 août 2020, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin - IR-PME-ESUS, dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

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

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

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

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

La Convention SIEG a été conclue en date du 6 octobre 2020, avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029, compte tenu de la conclusion, le 20 juillet 2022, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond), annihilant ainsi le risque de caducité de la Convention SIEG au 31 décembre 2022 prévue en son article 3.2 à défaut de conclusion dudit avenant.

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Or, cet agrément arrivait à expiration le 8 août 2022, soit pendant la durée de validité du Prospectus. La Société a donc décidé de déposer une demande de renouvellement. Par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2022 (n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008), la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône a renouvelé l'agrément ESUS de la Société pour une durée de cinq ans à compter de 17 juin 2022 soit jusqu'au 16 juin 2027.

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

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

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

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

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

En revanche, si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile est inférieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, le plafond de l'année suivante est augmenté à due concurrence de l'écart constaté sans pour autant pouvoir dépasser 40M€.

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

Pour 2022, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2020 conformément aux principes précités, s'établit à 25,1M€. Les correctifs de plafond en fonction du montant total des souscriptions donnant lieu à l'avantage fiscal et reçues au titre des deux années précédentes s'établissent respectivement à 5.449.926 euros pour 2020 et 5.360.660 euros pour 2021.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2022, après prise en compte des correctifs, s'établit donc à 35,9M€.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 9,6M€, reçues sur le premier semestre 2022 dans le cadre du prospectus AMF visa n°21-368, le plafond restant pour le reste de l'année 2022 s'élève à 26,3M€.

Pour 2023, le plafond additionnel calculé par la Société à partir des données de 2021 s'établit à 26,2M€. Le plafond 2023 tiendra compte du plafond de l'année mais aussi du plafond non consommé fin 2022 après prise en compte de la correction de plafond imputables aux souscriptions qui seront reçues en 2022 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal.

Pour les deux années 2022 et 2023, les plafonds calculés sont inférieurs au second plafond de 40 M€, de sorte que ce dernier n'est pas applicable, et il sera uniquement tenu compte des plafonds calculés ci-dessus, à savoir 35,9 M€ pour 2022, et 26,2M€ pour 2023, sous réserves des correctifs de plafond en fonction du montant total des souscriptions qui seront reçues en 2022 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. **Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal.** Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2022 (11,7M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2022, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2023.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% (taux de réduction maintenu jusqu'au 31 décembre 2022 par l'article 19 de la loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 qui sera ramené à 18% à compter du 1er janvier 2023 conformément à l'article 199 terdecies-0 AB I.-1, sauf prorogation du taux de 25% sur l'année 2023 par la Loi de Finances pour 2023), des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2022), ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2022).

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

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2022, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2022 et la quote-part excédant cette somme,

soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2023 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2026).

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

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu en vigueur est donc de 25% jusqu'au 31 décembre 2022 et sera ramené à 18% à compter du 1er janvier 2023 (sauf prorogation du taux de 25% sur l'année 2023 par la Loi de Finances pour 2023).

La fraction des versements qui excède le plafond annuel de versements ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu dans les mêmes conditions que celles applicables l'année de la souscription au titre des quatre années suivantes.

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2022, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2022 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2023 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2026).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000 € de réduction d'impôt par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR sur les quatre années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000 € réalisée en 2022 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2022 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2023 sur les revenus de 2022, 10.000 € au titre de l'impôt 2024 sur les revenus de 2023 et 5.000 € au titre de l'impôt 2025 sur les revenus de 2024.

Cependant, dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt, **cet avantage fiscal ne peut en aucun cas excéder le montant de l'impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre de l'année de souscription.**

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 € réalisée en 2022 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2022 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2022 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée n'est plus réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue.

A défaut de précision de la loi de finances pour 2022, la suppression de la prise en compte de la réduction d'impôt dans le prix de revient s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021. Néanmoins, dans la mesure où le dispositif IR-SIEG est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020 et où le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la conservation des actions jusqu'au 31 décembre de la 5^{ème} année suivant celle de la souscription en cas de cession d'actions, cette mesure pourra être appliquée en pratique aux cessions d'actions intervenant à compter du 1^{er} janvier 2026.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2022, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription - avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1^{er} janvier 2028) pour une valeur de 12 000 €, la plus-value imposable serait alors 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

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

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

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

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

Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2022, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2023 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2022.

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Identification et description du risque

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

Les principaux risques pour la société sont les suivants :

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

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

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

Identification et description du risque

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

De même, par arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008, la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône a renouvelé l'agrément "Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)" à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans, à compter du 17 juin 2022. Inscrit dans la loi sur l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément "Entreprise solidaire d'utilité sociale" vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. Cet agrément est destiné aux entreprises de l'ESS aux termes de l'article L3332-17-1 du code du travail qui répondent, entre autres, aux critères suivants :

- la poursuite d'un but d'utilité sociale ou d'intérêt général ;

- une gouvernance démocratique, associant les parties prenantes de l'entreprise ;
- le réinvestissement de la majorité des bénéficiaires dans le fonctionnement de l'entreprise pour assurer son maintien et son développement.

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

3.4 Risques financiers

Risque de non-paiement des loyers

Identification et description du risque

Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. Compte tenu de la situation sociale de la majorité des locataires, une part importante de ces loyers est versée directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement, qui peut couvrir jusqu'à 100% du montant du loyer quittancé. En 2021, le coût net des impayés 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 pour payer leur loyer suite à des pertes d'emplois liées à la pandémie du Covid.

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Compte tenu de la très forte demande de logements sociaux, et surtout de logements d'insertion, le taux de vacance est très faible. Lors d'un changement de locataire, les travaux de remise en état, sauf exception, ne dépassent pas une durée de 3 mois. Par ailleurs, le turn-over des locataires est également très faible et ne concerne qu'une centaine de logements par an. Le nombre de logements vacants de plus de trois mois s'élève à 51 logements contre 49 fin 2020, ce qui représente 1,01% des logements réceptionnés et gérés.

Risque d'accès au crédit

Identification et description du risque

La Foncière finance en grande partie ses investissements (39% sur les logements réceptionnés en 2021) par le recours aux prêts d'établissements financiers à des taux préférentiels.

Mesures de gestion du risque par FH&H

Pour limiter son risque de ne pas obtenir de prêts :

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

Risque d'inflation forte

Identification et description du risque

Comme indiqué en paragraphe 2.5.2.3 « Conditions des emprunts et structure de financement de la Société », l'endettement financier s'élevait à 141 310 K€ au 31 décembre 2021, dont 111 201 K€ d'emprunts avec des taux variables adossés sur le taux du Livret A. En effet, les emprunts souscrit auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) sont effectués à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A, ainsi, une évolution de celui-ci en modifie les annuités de remboursement, comme c'est le cas de l'évolution récente du taux du livret A de 0,5% à 1% en février 2022 et de 1% à 2% en août 2022 (cf. paragraphe 2.6 « informations sur les tendances »).

Par ailleurs, l'inflation a un impact sur les coûts de construction qui limite l'équilibre économique des opérations immobilières. Dans le cas d'une forte augmentation de ces coûts, la Foncière pourrait se retrouver contrainte à ne pas réaliser d'opérations immobilières.

De même une forte inflation des dépenses si elle n'est pas répercutée sur les loyers pourrait impacter les résultats de la Société.

Mesures de gestion du risque par FH&H

Pour limiter ce risque, la Foncière a mis en place dans l'analyse des nouvelles opérations immobilières, des critères financiers qui tiennent compte de l'environnement économique et donc de l'inflation. De même, les conventions de prêts signés avec la CDC intègrent un mécanisme qui permet de lisser l'annuité sur une période plus longue en cas de variation forte des taux.

Risque de non-respect des ratios bancaires

Identification et description du risque

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

La Société s'engage notamment à :

- fournir l'ensemble des états financiers et patrimoniaux permettant à la CDC de réaliser une analyse rétrospective sur ses comptes,
- atteindre une marge brute d'autofinancement globale supérieure ou égale à 3% des produits,
- maintenir un fonds de roulement net global positif,

- communiquer périodiquement, pour information, une évaluation de son patrimoine réalisée par un expert immobilier indépendant.

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

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

Risque lié aux sinistres et catastrophes naturelles

Identification et description du risque

Les sujets qui sont visés par ce risque concerne :

- l'incapacité à mettre en œuvre des stratégies efficaces qui visent à minimiser, prévenir et atténuer les incidents relatifs à la sécurité des personnes ;
- le niveau d'assurance inadéquat au regard des risques assurables ;
- l'incapacité à mettre en œuvre des processus susceptibles d'atténuer et de gérer l'impact de toute catastrophe naturelle (tremblement de terre, inondation et risque non assuré) ;
- les blessures ou pertes de vies humaines dues au non-respect des règles de santé et de sécurité.
- la multiplication des phénomènes météorologiques extrêmes au cours des dernières années qui renforce la question des conséquences du changement climatique sur les activités de FH&H et la problématique de la résilience des patrimoines immobiliers, soumis de façon plus intense et plus fréquente à des aléas climatiques extrêmes. Les vagues de chaleur, inondations, sécheresses, tempêtes et hausse progressive de la température pourraient endommager de façon partielle ou définitive les actifs immobiliers et leur exploitation, avec par exemples, des phénomènes tels que des inondations, des épisodes venteux extrêmes ou encore des périodes d'ensoleillement prolongé et intense qui peuvent accélérer le vieillissement de la menuiserie extérieure, des façades et de l'étanchéité. D'autres phénomènes tels que le gel, qui pourrait avoir des conséquences sur les canalisations (avec un impact sur la plomberie et le chauffage) ou encore des fortes variations de température qui pourraient, à terme, causer des fissures dans le sol. L'ensemble de ces phénomènes météorologiques pourraient nécessiter des travaux importants d'adaptation à ces changements climatiques.

Mesures de gestion du risque par FH&H

Assurances

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

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

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

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

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

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

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

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

Les risques liés au changement climatique sont analysés au moment de l'acquisition via des analyses d'impact réalisées avant acquisition de la zone où le bien est situé, mais également par la mise en œuvre du plan stratégique (cf. paragraphe 2.2.1) visant à réduire les impacts environnementaux des activités de FH&H que ce soit en termes de sobriété énergétique ou de mode de construction des logements.

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

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

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

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

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

Risque lié à la gestion des ressources humaines

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

Ce risque est limité par :

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

3.6 Risques juridiques

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

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

- FG2H est une SARL qui n'a pas de salarié, dont les parts (sauf une) sont détenues par la Fédération. La gérance de FG2H est de fait contrôlée par la Fédération.
- La société FG2H est elle-même gérée par 2 gérants, personnes physiques, Pascal TISSEAU et Éric LAMOULEN. Toutes les décisions sont donc co-décidées.
- Le Comité d'Engagement, désigné par le conseil de surveillance, émanation des commanditaires, sur proposition de la gérance, émet un avis sur toute opération d'investissement.
- Toutes les décisions importantes sont validées en conseil de surveillance de la Foncière.

Risque lié aux pouvoirs de la gérance

Identification et description du risque

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

Mesures de gestion du risque par FH&H

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

4. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

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

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

- Monsieur Pascal TISSEAU, depuis le 27 octobre 2021 suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.
- Monsieur Éric LAMOULEN, depuis le 29 septembre 2020, suite à décision de l'assemblée générale ordinaire de Foncière Gestion FG2H.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A la connaissance de la Société :

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

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

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

	<p>Représentant de H&H Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901</p> <p>Représentant de H&H Rhône au CA d'Entre deux toits, association Loi 1901</p> <p>Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Ass. Loi 1901 à Lyon</p> <p>Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM</p> <p>Administrateur de la CAF du Rhône</p> <p>Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340)</p> <p>Administrateur au sein du Conseil de Développement de Grand-Lyon la Métropole</p> <p>Gérant de la SCI SOLIDARITES NOUVELLES</p> <p>Gérant SARL ESCALES SOLIDAIRES (SARL ESHH)</p> <p>Administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme</p> <p>Représentant de HHR, administrateur de la COORDINATION 69, association Loi 1901</p> <p>Représentant de HHR, administrateur de L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE du GRAND LYON – OFS du Grand Lyon, société coopérative d'intérêt collectif, société anonyme à capital variable.</p>
Emmanuel KLING Association H&H Alsace Nord	Président d'H&H Alsace Nord, association Loi 1908
Pierre du PELOUX	Trésorier d'H&H Drôme-Ardèche, association Loi 1901 Trésorier de l'Association Louis Beaulieu, association Loi 1901

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

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
TISSSEAU Pascal	<p>Depuis le 27 octobre 2021 : Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme</p> <p>Trésorier de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p> <p>Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme et Trésorier au sein du CA d'H&H Gestion, association Loi 1901</p> <p>Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'association foyer les Hypoquets, association Loi 1901</p> <p>Représentant permanent de l'association Fédération Habitat et Humanisme au sein du CA de l'association OFS d'Habitat et Humanisme, association Loi 1901</p>	
LAMOULEN Éric	<p>Co-Gérant de la SARL FG2H elle-même gérante de la SCA Foncière d'Habitat et Humanisme</p> <p>Président d'H&H Gestion, association Loi 1901</p> <p>Représentant de l'association Fédération Habitat et Humanisme Services au sein du CA d'EHD</p>	
JAMET Pierre	<p>Président d'une formation de jugement à la Cour nationale du droit d'asile</p> <p>Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018</p> <p>Vice-Président délégué de la Transalpine</p>	<p>Directeur Général des Services du Département du Rhône</p> <p>Administrateur de l'OPAC du Rhône</p> <p>Conseiller Maître à la Cour des Comptes jusqu'au 17 février 2018</p> <p>Conseiller maître honoraire, rapporteur à temps partiel, depuis le 17 février 2018</p> <p>Président du Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019</p> <p>Administrateur de l'OPAC du Rhône jusqu'au 29 mars 2015</p>
Du PELOUX Pierre Association H&H Drôme-Ardèche	<p>Trésorier d'H&H Drôme-Ardèche, association Loi 1901</p> <p>Trésorier de l'Association Louis Beaulieu, association Loi 1901</p>	<p>Membre du Conseil de Surveillance de H&H Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019</p>

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
LOMBARD Philippe Association Accession Solidaire	Président d' Accession Solidaire, association Loi 1901 Président de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant d'Accession Solidaire au Bureau et au CA d'H&H Ile de France, association Loi 1901	
SORNAY Jean Association H&H Haute Savoie	Président de H&H Haute-Savoie, association Loi 1901 Membre de la COMED-DALO (Préfecture 74) Administrateur du CCAS de la Ville d'Annecy	Représentant permanent de H&H Haute-Savoie au Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019 Administrateur SOLIHA 74 Administrateur UDAF 74, et à ce titre Membre de la CLAH 74 (DDT) Administrateur ADIL-PLS Administrateur de France-Bénévolat 74
PERRIN Christophe	Président de H&H Rhône, association Loi 1901 Président de Régie Nouvelle, association Loi 1901 Membre du Conseil d'Administration de Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901 Administrateur du CNAM Rhône-Alpes, Loi 1901 Représentant de Régie Nouvelle au CA d'H&H Gestion, association Loi 1901 Représentant de H&H Rhône et Régie-Nouvelle au CA de CLR (Collectif logement Rhône), Association Loi 1901 Représentant de H&H Rhône au CA d'Entre deux toits, association Loi 1901 Administrateur du Foyer Notre-Dame des Sans Abri, Ass. Loi 1901 à Lyon Administrateur de Lyon Métropole Habitat, office HLM Administrateur de la CAF du Rhône Représentant de HHR, administrateur de LA BOUEE Ste BERNADETTE à Francheville (69340) Administrateur au sein du Conseil de Développement de Grand-Lyon la Métropole Gérant de la SCI SOLIDARITES NOUVELLES Gérant SARL ESCALES SOLIDAIRES (SARL ESHH) Administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme Représentant de HHR, administrateur de la COORDINATION 69, association Loi 1901 Représentant de HHR, administrateur de L'OFFICE FONCIER SOLIDAIRE du GRAND LYON – OFS du Grand Lyon, société coopérative d'intérêt collectif, société anonyme à capital variable.	Vice-Président de l'Association de Gestion des Lazaristes Administrateur d'ATMP, association Loi 1901 Représentant de HHR, administrateur de l'ACAL, association Loi 1901 à Lyon Représentant permanent de H&H Rhône au Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019
MARTIN Bruno Association H&H Gironde	Président H&H Gironde, Association loi 1901 Administrateur de la Fédération Habitat et Humanisme, association Loi 1901	
TURION Hélène Association H&H Hérault	Présidente d'H&H Hérault, association Loi 1901 Administratrice H&H Aude, association Loi 1901 Gérante de la SARL EXNIHILO Administratrice de la Société Régionale de Santé Publique d'Occitanie	Représentant permanent d'H&H Hérault au Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019
ODE Michel	Co-gérant SARL Financière Côté Sud Gérant de SARL ODE INVEST Gérant de la SCI ODE FAMILY Gérant de la SCI PMO Gérant du Fond de dotation ODE	Membre du Conseil de Surveillance de H&H Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
SEVE André Association H&H IDF	Représentant permanent de l'Association Accession Solidaire, administrateur de l'OFS d'Habitat et Humanisme	Représentant permanent de H&H Ile-de-France au Conseil de Surveillance de la SCA H&H Développement jusqu'au 3 juin 2019

Noms	Autres mandats actuellement en cours	Mandats exercés au cours des 5 derniers exercices et ayant cessé à ce jour
BLANC Serge	Gérant de SCI AAAZ Vice-Président de Talents et Partage, Association Loi 1901 Secrétaire général de l'ASSACT Société Générale Association Loi 1901 Membre du Conseil de Surveillance des SCPI : RENOVALOR 2, LAFITTE PIERRE, FRUCTIREGIONS, FRUCTIRESIDENCE, RENOGREEN, ELYSEES PIERRE, RESIDENCE 5, GRAND PARIS, PIERRE MULTIHABITATION 5, PRIMO 1	Membre du conseil de surveillance de H&H Développement (SCA) jusqu'au 3 juin 2019
KLING Emmanuel Association H&H Alsace Nord	Président d'H&H Alsace Nord, association Loi 1908	

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

Nom, prénom, titre ou fonction des administrateurs	Administrateur indépendant	Année du 1er mandat	Échéance mandat	membre d'un comité (membre ou président)	Comité des engagements	Comité des risques	Comité des auditeurs	Comité des donateurs	Expérience et expertise
Pierre JAMET, Président du CS	oui	2012	juin 2024	Non	non	non	non	non	cf. liste de leurs mandats exercés
Philippe LOMBARD représentant permanent d'Accession solidaire au CS (Président d'Accession solidaire)	oui (*)	2008	Juin 2026	Non	non	non	non	non	
Pierre du PELOUX	oui	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
Christophe PERRIN représentant permanent d'HH Rhône au CS (Président d'HH Rhône)	oui (*)	2010	Juin 2028	Non	non	non	non	non	
Bruno ALLAIS représentant permanent d'HH GIRONDE au CS (Administrateur d'HH Gironde)	oui (*)	2020	juin 2026	Non	non	non	non	non	
HUGUES DUROUSSY représentant permanent d'HH Alpes-Maritimes au CS (Vice-Président d'HH Alpes-Maritimes)	oui (*)	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
Hélène TURION représentante permanente d'HH Hérault au CS (Présidente d'HH Hérault)	oui (*)	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
Michel ODE	oui	2018	Juin 2024	Non	non	non	non	non	
André SEVE représentant permanent d'HH Ile-de-France au CS	oui (*)	2012	Juin 2023	Non	non	non	non	non	
Jean SORNAY représentant permanent d'HH Haute-Savoie au CS (président d'HH Haute-Savoie)	oui (*)	2018	Juin 2024	Oui	non	Membre	non	non	
Serge BLANC	oui	2012	Juin 2023	Non	non		non	non	

Au sens strict de la définition d'administrateur indépendant du code AFEP/MEDEF, tous les membres du conseil de surveillance de la Foncière sont indépendants.

* Néanmoins, il convient de signaler que plusieurs membres du conseil de surveillance occupent une fonction de bénévoles dans les associations juridiquement indépendantes du mouvement

4.2 Rémunération et avantages

4.2.1 Montant des rémunérations versées

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

4.2.2 Montant des sommes provisionnées au titre des pensions ou retraites

Non applicable.

4.3 Participations et stock-options

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

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

5.1 Informations financières historiques

5.1.1 Comptes annuels et rapports du commissaire aux comptes

Les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020 et le rapport d'audit correspondant figurant, aux paragraphes 5.1.1 du prospectus approuvé par l'AMF sous le n°21-368 en date du 26 août 2021 et disponible sur le site Internet de la Société (www.habitat-humanisme.org) sont incorporés par référence dans le présent prospectus.



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Foncière d'Habitat et Humanisme relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

■ Référentiel d'audit

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

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

■ Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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

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

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

■ Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

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

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



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

Les comptes annuels ont été arrêtés par la gérance.

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

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

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

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

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

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

Lyon, le 13 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres



Nicolas Sabran

Bilan Actif

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, 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
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 194 522	1 191 821	3 002 701	3 065 733
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	107 300 307		107 300 307	99 222 147
Constructions	396 689 743	99 723 883	296 965 860	290 897 972
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	589 148	263 427	325 721	345 605
Immobilisations en cours	55 161 254		55 161 254	34 488 752
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	559 740 453	99 987 310	459 753 142	424 954 476
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
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
Prêts				
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL immobilisations financières :	2 585 736	31 908	2 553 827	2 097 077
ACTIF IMMOBILISÉ	566 520 711	101 211 039	465 309 671	430 117 287
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	16 021 965		16 021 965	172 206
Créances clients et comptes rattachés	3 690 764	1 679 817	2 010 947	2 615 755
Autres créances	35 678 835		35 678 835	34 607 996
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	55 391 564	1 679 817	53 711 747	37 395 957
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
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 disponibilités et divers :	60 072 296	164 178	59 908 118	57 010 971
ACTIF CIRCULANT	115 463 860	1 843 995	113 619 865	94 406 928
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	681 984 571	103 055 035	578 929 536	524 524 215

Bilan Passif

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 194 586 164	194 586 164	177 857 804
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	103 393 141	93 175 070
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	152 393	152 393
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Réserves réglementées		
Autres réserves	2 796 967	2 843 675
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	619 762	(46 708)
TOTAL situation nette :	301 577 065	274 010 871
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	129 267 351	121 296 155
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		
CAPITAUX PROPRES	430 844 415	395 307 027
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	884 829	577 329
Provisions pour charges	220 906	209 645
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 105 735	786 974
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
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
TOTAL dettes financières :	141 309 701	123 775 967
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
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 dettes diverses :	5 669 685	4 654 246
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE		
DETTES	146 979 386	128 430 213
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	578 929 536	524 524 215

Compte de Résultat (Première Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/21 au 31/12/21

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	20 302 492		20 302 492	18 972 587
Chiffres d'affaires nets	20 302 492		20 302 492	18 972 587
Production stockée				
Production immobilisée			1 804 938	1 076 892
Subventions d'exploitation			2 000	59 202
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			278 075	1 136 393
Autres produits			4 160 722	4 573 878
PRODUITS D'EXPLOITATION			26 548 227	25 818 953
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises			70 546	176 158
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			10 853 832	9 786 237
TOTAL charges externes :			10 924 379	9 962 395
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			1 878 674	1 743 130
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 024 164	1 185 841
Charges sociales			533 893	559 850
TOTAL charges de personnel :			1 558 056	1 745 692
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			10 081 632	10 560 355
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			270 671	308 246
Dotations aux provisions pour risques et charges			318 761	87 388
TOTAL dotations d'exploitation :			10 671 063	10 955 989
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			556 919	783 183
CHARGES D'EXPLOITATION			25 589 091	25 190 389
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			959 136	628 563

Compte de Résultat (Seconde Partie)

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/21 au 31/12/21

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	959 136	628 563
Bénéfice attribué ou perte transférée Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	450 000	450 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		6 274
Autres intérêts et produits assimilés	179 370	91 194
Reprises sur provisions et transferts de charges		1 585
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	818 870	1 231 173
	1 448 240	1 780 227
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	164 178	
Intérêts et charges assimilées	914 015	898 381
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	824 313	1 128 500
	1 902 506	2 026 881
RÉSULTAT FINANCIER	(454 266)	(246 655)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	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	
	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
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	707 397	694 424
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	137 392	(405 117)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise 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
BÉNÉFICE OU PERTE	619 762	(46 708)

3. ANNEXES

3.1 Faits significatifs

3.1.1 Opération immobilière

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

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

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

3.1.3 Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 26.9M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, un par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 26.2M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0.7M€.

3.1.4 Augmentation de la capacité d'autofinancement

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

3.2 Principes, règles et méthodes comptables

3.2.1 Référentiel

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Filiales et Participations

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

3.2.3 Méthodes d'évaluation

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Terrains

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

Constructions

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

- Le coût d'achat de la construction, hors terrain (voir ci-dessus),
- Les honoraires de notaire,
- Les droits de mutation,

- Les frais d'hypothèque des prêteurs de deniers,
- Les honoraires internes de montage (voir paragraphe suivant),
- Les travaux de réhabilitation,
- Le cas échéant les intérêts de préfinancement et les intérêts intercalaires,
- Les charges de copropriété et la TFPB jusqu'à l'occupation.

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

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

Honoraires de montage

Pour toutes les opérations engagées à compter de janvier 2020 les honoraires internes de montage sont évalués de la manière suivante :

Type d'opération	Opérations engagées antérieurement au 1/1/2020	Opérations engagées à compter du 1/1/2020
Opérations d'acquisitions-améliorations et liées au Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)	7,5% du cout des travaux HT	7,5% du cout des travaux HT
Opérations de constructions neuves	7,5% du cout des travaux HT	5,5% du prix de revient HT de l'opération
Opérations en VEFA	<ul style="list-style-type: none"> • de 1 à 4 logements : 4 500€/logement • de 5 à 10 logements : 18 000€ + 3 000€ / logement au-delà de 4 • de 11 à 20 logements : 36 000€ + 1 500€ / logement au-delà de 10 • plus de 20 logements : 51 000€ + 1 200€ / logement au-delà de 20 	3,5% du prix d'acquisition HT
Montant minimal pour le premier logement	1 000€	7 000€
Montant minimal pour les logements supplémentaires	1 000€	3 000€

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

Amortissements

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

Terrains	Non amortis
Constructions sur sol propre et sur terrain d'autrui :	
Structure	Linéaire 50 ans (60 ans pour les constructions neuves),
Menuiseries extérieures	Linéaire 25 ans,
Chauffage	Linéaire 25 ans (15 ans pour le chauffage individuel),
Etanchéité	Linéaire 15 ans,
Ravalement avec amélioration	Linéaire 15 ans,
Electricité	Linéaire 25 ans,
Plomberie/Sanitaire	Linéaire 25 ans,
Ascenseurs	Linéaire 15 ans.

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

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

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

A ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2021 pour un montant global de 1.1M€.

Participations, autres titres immobilisés, valeurs mobilières de placement

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

Créances

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

Capitaux propres

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

Subventions d'investissement

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

Les subventions sur les constructions sont reprises en fonction du tableau d'amortissement des structures qu'elles contribuent à financer : 50 ans pour les constructions, éventuellement limitées à la durée du bail si celle-ci est inférieure.

Provisions pour risques

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

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

Au 31 décembre 2021, les provisions pour risques concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état dont le coût de réparation restera à la charge de la Foncière d'Habitat Humanisme.

Provisions pour engagements de départ en retraite

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

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 1 %
- Taux d'actualisation : 0.98 %
- Taux de turnover : faible

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

Provisions pour gros entretien

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

Emprunts

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

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

Certificats d'Economie d'Energie

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

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

3.3 Notes explicatives sur le bilan

Ces notes complètent les tableaux obligatoires dans la plaquette.

3.3.1 Immobilisations incorporelles

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

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

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

3.3.2 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

3.3.3 Immobilisations financières

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

Valeur brute	31/12/2020	Acompte sur dividende	Acquisition	31/12/2021
SCI Cour des Voraces	1 035 528	-	-	1 035 528
Coopérative Garrigues	1 925	-	-	1 925
Fonds associatif Régie Nouvelle HH	29 275	-	-	29 275
SAS UTOP	-	-	6 750	6 750
Autres participations	1 066 728	-	6 750	1 073 478
SCI Cour des Voraces	450 000	450 000	-	900 000
Créances rattachées à des participations	450 000	450 000	-	900 000

Dénomination	Capitaux propres	Q.P. Détenue	Valeur nette des titres	Prêts Avances	Chiffre d'affaires	Résultat net
SCI Cour des Voraces	1 424 516	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 HH	-	Non significatif	-	-	-	-
SAS UTOP	35 952	15,25%	6 750	-	-	1 706

3.3.4 Subventions à recevoir

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

Le montant des subventions à recevoir au bilan correspond à la somme des notifications reçues des collectivités non encore encaissées sur les programmes immobiliers. L'importance du montant s'explique par le fait que ces notifications sont reçues avant le démarrage du projet alors que les subventions ne sont souvent versées qu'après la mise en service.

3.3.5 Etat des créances

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

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

3.3.6 Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

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

L'importance des disponibilités s'explique principalement par les différés de décaissements liés au ralentissement des acquisitions et des travaux et les encaissements importants de subventions et de prêts.

La trésorerie est placée à sa très grande majorité sur des actifs court-terme et liquides.

3.3.7 Capitaux propres

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

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

3.3.8 Subventions d'investissements encaissées

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

3.3.9 Provisions pour risques et charges

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

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

3.3.10 Emprunts

Variation des emprunts et dettes

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

Typologie endettement immobilier

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

3.3.11 Dettes

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

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

3.4 Notes explicatives sur le compte de résultat

3.4.1 Production immobilisée

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

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

3.4.2 Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

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

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

3.4.3 Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

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

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

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

3.4.4 Dotations aux provisions

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

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

3.4.5 Autres charges d'exploitation

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

Les autres charges diminuent de -226k€ principalement sous l'effet de la diminution des créances irrécouvrables pour -354k€ (en 2020, passage en 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).

3.4.6 Résultat financier

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

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

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

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

3.4.7 Résultat exceptionnel

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

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

3.5 EBE et capacité d'autofinancement

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

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

3.6 Autres informations

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

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

3.6.2 Evaluation du patrimoine

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

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

3.6.3 Agréments

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

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

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

3.6.4 Effectifs

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

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

3.6.5 Engagements

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

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

Immobilisations

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	4 147 900		46 622
TOTAL immobilisations incorporelles :	4 147 900		46 622
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	99 222 147		8 078 160
Constructions sur sol propre	310 178 474		16 468 684
Constructions sur sol d'autrui	71 308 995		367 601
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	306 872		
Matériel de transport	15 000		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	18 018		7 107
Emballages récupérables et divers	242 151		
Immobilisations corporelles en cours	34 488 752		43 511 559
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	515 780 410		67 423 111
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	1 516 728		456 750
Autres titres immobilisés	589 019		
Prêts et autres immobilisations financières	23 239		
TOTAL immobilisations financières :	2 128 986		456 750
TOTAL GÉNÉRAL	522 057 296		67 926 483

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			4 194 522	
TOTAL immobilisations incorporelles :			4 194 522	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			107 300 307	
Constructions sur sol propre	4 432	615 938	325 016 788	
Constructions sur sol d'autrui		3 641	71 672 955	
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			306 872	
Matériel de transport			15 000	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			25 125	
Emballages récupérables et divers			242 151	
Immobilisations corporelles en cours	22 839 057		55 161 254	
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	22 843 489	619 579	559 740 453	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations			1 973 478	
Autres titres immobilisés			589 019	
Prêts et autres immo. financières			23 239	
TOTAL immobilisations financières :			2 585 736	
TOTAL GÉNÉRAL	22 843 489	619 579	566 520 711	

Amortissements

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/21 au 31/12/21

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	1 082 167	109 654		1 191 821
TOTAL immobilisations incorporelles :	1 082 167	109 654		1 191 821
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	71 436 154	7 631 154	256 893	78 258 836
Constructions sur sol d'autrui	19 153 344	2 313 832	2 129	21 465 047
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	194 954	11 777		206 732
Matériel de transport	7 500	2 836		10 336
Mat. de bureau, informatique et mobil.	10 938	857		11 795
Emballages récupérables et divers	23 044	11 522		34 566
TOTAL immobilisations corporelles :	90 825 934	9 971 977	259 022	99 987 310
TOTAL GÉNÉRAL	91 908 101	10 081 631	259 022	101 179 131

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

Provisions Inscrites au Bilan

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FHH - Foncière HH

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges	577 329 88 611 121 034	116 500 11 261 191 000		693 829 99 872 121 034 191 000
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES	786 974	318 761		1 105 735
Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	1 658 407 29 275 2 633 1 409 147 127 786	270 671	551 579 127 786	1 106 828 29 275 2 633 1 679 817
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	3 227 247	270 671	679 365	2 818 553
TOTAL GÉNÉRAL	4 014 222	589 432	679 365	3 924 288

Tableau de variation des capitaux propres

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FHH - Foncière HH

	Solde initial	Augmentation	Diminution	Solde Final
Capital social	177 857 804	16 795 336	66 976	194 586 164
Primes liées au capital social	93 175 070	10 303 323	85 252	103 393 141
Écart de réévaluation				
Réserves				
Réserve légale	152 393			152 393
Réserves indisponibles				
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638			28 638
Réserves réglementées				
Autres réserves	2 843 675		46 708	2 796 967
Ecart d'équivalence				
Report à nouveau				
Résultat de l'exercice	(46 708)	619 762	(46 708)	619 762
Subventions d'investissement	121 296 155	11 899 449	3 928 254	129 267 350
Provisions réglementées				
TOTAL	395 307 027	39 617 870	4 080 482	430 844 415

Liste des Filiales et Participations

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FHH - Foncière HH

FILIALES ET PARTICIPATIONS	Capital	Réserves et RAN avant affecta ^r resultat	Quote-part du capital détenue en pourcentage	Valeurs comptables titres détenus Brute	Valeurs comptables titres détenus Nettes	Prêts & avances consentis par la société non remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires HT du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par société au cours exercice
A. RENSEIGNEMENTS DÉTAILLÉS CONC. LES FILIALES ET PARTICIPATIONS										
1. filiales (Plus de 50% du capital détenu)										
SCI VORACES	1 524	1 425 116	100	1 035 528	1 035 528	900 000			(2 123)	
2. participations (10 à 50% du capital détenu)										
SAS UTOP	44 250	35 952	15,25	6 750	6 750				(1 706)	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX CONC. LES AUTRES FILIALES ET PARTICIPAT^o										
1. filiales non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										
2. participations non reprises en A:										
- françaises										
- étrangères										

État des Créances et Dettes

Période du 01/01/21 au 31/12/21

FHH - Foncière HH

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	900 000		900 000
Prêts (1) (2)			
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
TOTAL de l'actif immobilisé :	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	
Personnel et charges sociales à récupérer	30 254	30 254	
État et autres collectivités publiques	34 225 199	34 225 199	
Groupes & organismes apparentés	23 793	23 793	
Débiteurs divers	1 399 599	1 399 599	
TOTAL de l'actif circulant :	55 391 574	55 391 574	
TOTAL GÉNÉRAL	56 314 812	55 391 574	923 239

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

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes	127 458 904	4 880 584	18 002 002	104 576 318
Emprunts et dettes financières diverses	12 477 993	1 092 394	3 912 945	7 472 853
Conf., Fédération, Asso. & organ. appar	1 372 805	1 372 805		
TOTAL :	141 309 701	7 345 783	21 914 947	112 049 171
Fournisseurs et comptes rattachés	4 762 156	4 762 156		
Usagers avances reçues				
Dettes relatives au personnel	309 763	309 763		
État et autres collectivités publiques	111 214	111 214		
Autres dettes	486 552	486 552		
TOTAL :	5 669 685	5 669 685		
TOTAL GÉNÉRAL	146 979 386	13 015 468	21 914 947	112 049 171

Produits à Recevoir

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/21 au 31/12/21

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	65 000
Personnel	
Organismes sociaux	
État	
Divers, produits à recevoir	55 337
Autres créances	
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	22 148
TOTAL	142 485

Charges à Payer

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/21 au 31/12/21

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	365 102
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	810 162
Dettes fiscales et sociales	212 674
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	13 939
Disponibilités, charges à payer	
Autres dettes	29 752
TOTAL	1 431 629

Charges et Produits Constatés d'Avance

FHH - Foncière HH

Période du 01/01/21 au 31/12/21

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	40 791	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	40 791	



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2021

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

ERNST & YOUNG et Autres



Foncière d'Habitat et Humanisme

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

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

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

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

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

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

Conventions soumises à l'approbation de l'assemblée générale

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

Conventions déjà approuvées par l'assemblée générale

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



▶ Avec la société FG2H, gérante de votre société

Frais de gérance

Nature et objet

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

Modalités

A ce titre, votre société a enregistré, au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, une charge de € 2 160 toutes taxes comprises.

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

Avance non rémunérée

Nature de l'objet

Votre société a octroyé une avance non rémunérée ainsi qu'un compte courant non rémunéré à la S.C.I. d'Attribution Cour des Voraces.

Modalités

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, l'avance s'est élevée à € 900 00, correspondant au dividende versé respectivement en 2020 (acompte) et 2021.

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021, le compte courant non rémunéré s'est élevé à € 73 900,31.

Lyon, le 13 mai 2022

Le Commissaire aux Comptes
ERNST & YOUNG et Autres

Nicolas Sabran

5.1.2 *Changement de date de référence comptable*

Néant.

5.1.3 *Normes comptables*

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

5.1.4 *Changement de référentiel comptable*

Néant.

5.1.5 *Informations financières auditées*

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

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

5.1.6 *Etats financiers consolidés*

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

5.1.7 *Date des dernières informations financières*

Le dernier exercice clos et audité est en date du 31 décembre 2021, soit moins de 16 mois avant la date du présent document.

5.2 Informations financières intermédiaires et autres

5.2.1 *Informations financières trimestrielles ou semestrielles*

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

5.3 Audit des informations financières annuelles

5.3.1 *Informations financières annuelles auditées*

Présentée en 5.1.1.

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

Néant.

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

Néant.

5.4 Indicateurs-clés de performance (ICP)

5.4.1 Description des indicateurs clés de performance

Néant, la Société ne publie pas de tels indicateurs.

5.5 Changement significatif de la situation financière de l'émetteur

Néant, aucun changement significatif de la situation financière de la Société n'est survenu depuis le 31 décembre 2021.

5.6 Politique en matière de dividendes

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

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

5.7 Informations financières pro forma

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

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

6.1 Principaux actionnaires

6.1.1 Actionnariat

Au 15 juin 2022, après la réalisation des opérations d'apports décidées par l'assemblée générale extraordinaire du 07 juin 2022, la Foncière a un capital de 201 718 280 €, se décomposant en 2 192 590 actions de 92 €, disposant d'un droit de vote et détenues par plus de 9 900 actionnaires.

Actionnaires	15/06/2022		31/12/2021	
	Nombre d'actions	%	Nombre d'actions	
Fédération HH	48 655	2,22%	7 320	0,33%
Associations HH	67 362	3,07%	98 120	4,48%
Congrégations	44 743	2,0%	44 688	2,0%
Fonds gest. Epargne salariale	762 948	34,8%	736 103	33,6%
Autres personnes morales	64 249	2,9%	62 635	2,9%
Personnes morales	987 957	45,1%	948 866	43,3%
Personnes physiques	1 204 633	54,9%	1 166 201	55,1%
Total Actionnaires	2 192 590	100%	2 115 067	100%

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

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

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

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

Au 15 juin 2022, 3 actionnaires possèdent individuellement plus de 5% du capital : il s'agit du fonds FPS Natixis Solidaire qui détient 9.7%, du fonds FCP Amundi Finance et Solidarité qui détient 7.4% du capital, et du fonds BNP Paribas Social Business Impact qui détient 5.3%. Il n'existe pas de pacte d'actionnaires.

L'année 2021 souligne une stabilité dans la répartition du capital.

Au 31 décembre 2021, le Mouvement contrôle au total 4.8% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement de manière historique depuis sa création, on arrive, globalement au chiffre de 6.8 %. Ce soutien constaté des congrégations n'est toutefois pas formalisé par un engagement écrit.

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

6.1.2 Droits de vote

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

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

6.1.3 Contrôle de la détention de capital

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

Le taux de détention du capital par le Mouvement en qualité d'associé commanditaire est relativement faible. Au 15 juin 2022, le Mouvement contrôle au total 5.3% du capital de la Foncière. Si l'on y inclut les congrégations qui soutiennent le Mouvement depuis sa création, on arrive globalement au chiffre de 7.3%.

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

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

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

6.1.4 Accord pouvant entraîner un changement de contrôle

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

6.2 Procédures judiciaires et d'arbitrage

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

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

En 2021, les provisions pour risques s'élevaient à 1 106 K € et concernent principalement des malfaçons et travaux de remise en état relatifs à des programmes immobiliers identifiés, dont le coût restera à la charge de la Foncière. Elles incluent également les provisions des indemnités de départ en retraite (IDR) à hauteur de 99.9 K€.

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

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

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

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

6.4 Transactions avec des parties liées

Les logements qu'elle construit et réhabilite sont réalisés par des sociétés du bâtiment et des architectes extérieurs. La Société s'interdit, dans le cadre de sa déontologie, de louer les logements lui appartenant à ses salariés ou à ses bénévoles ou à leurs proches, sans passer par les commissions d'attribution existantes. Elle confie la gestion locative de ses logements à des AIVS, Agences Immobilières à Vocation Sociale, partenaires du Mouvement Habitat et Humanisme (honoraires de gestion versées aux AIVS en 2021 : 1 433 050 euros).

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

Des conventions particulières peuvent être passées avec les organisations du mouvement Habitat Humanisme pour la mise en commun de locaux ou de services partagés. En 2020 et 2021, les dividendes versés par SCI Cour des Voraces à FH&H (900 000 €) ont fait l'objet d'une mise en compte courant. Toutes ces conventions sont analysées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes qui figure au paragraphe 5.1.1 (C).

Une convention cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée est consentie à certaines Associations H&H. Mise en place à la fin de l'année 2014, elle définit le cadre juridique et le schéma dans lequel s'inscrit la maîtrise d'ouvrage déléguée consentie aux associations. La rémunération est elle aussi définie comme la refacturation des frais de personnel directs affectés à la maîtrise d'ouvrage déléguée dans le cadre de budgets précédemment validés par la Foncière avec l'association concernée (honoraires payées aux associations en 2021 : 859 539 euros).

6.5 Capital social

6.5.1 Date du bilan le plus récent

Les informations présentées dans les paragraphes 6.5.2 à 6.5.7 ci-dessous sont basées sur les états financiers annuels le plus récent, à savoir celui au 31 décembre 2021.

6.5.2 Montant du capital social et catégories d'actions

Le capital social s'élevait, au 31 décembre 2021, à 194 586 164 €. Il était divisé en 2 115 067 actions de 92 € de nominal.

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

Depuis le 1er janvier 2022, les opérations suivantes sont intervenues sur le capital social :

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 08 juin 2022 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 10 juin 2021 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 08 juin 2022, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.891.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 149 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 57 €).
- En outre, une opération d'**augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme** a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 14 juin 2022 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 498.732 €, augmenté d'une prime d'émission de 308.997 €, par l'émission, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, de 5.421 actions nouvelles à un prix d'exercice de 149 €.
- Enfin, réalisation d'une opération d'**apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme**, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022 : il s'agit d'une augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers et financiers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 760.279 €, représentant une augmentation de capital de 469.384 €, par création de 5.102 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 57 € (soit une prime d'émission globale de 290.814 €), avec une soulte de 81 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières).

Après réalisation de ces opérations, le capital social de la Société est porté à 201.718.280 euros divisé en 2 192 590 actions d'une valeur nominale de 92 €.

6.5.3 Actions non représentatives du capital

Non applicable.

6.5.4 Actions détenues par l'émetteur ou par ses filiales

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

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

La Foncière a émis et attribué à la Fédération Habitat et Humanisme 67 000 bons de souscription d'actions au prix de 0,01 € lors de l'assemblée générale du 8 juin 2021 (BSA 2021). L'intégralité de ces bons, cessibles et exerçables du 101 janvier au 27 mai 2022, a été cédée à des tiers qui les ont exercés à hauteur de 67 000 BSA ayant donné lieu à l'émission de 67 000 actions nouvelles représentant une valeur de 9 916 000 € incluant une prime d'émission de 3 819 000 €.

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

Non applicable.

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

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

6.6 Acte constitutif et statuts

Toutes les indications figurant sous cette rubrique sont extraites des statuts qui peuvent être librement consulté au siège de la Société. Cette section reprend les dispositions des statuts de la Société qui pourraient avoir pour effet de retarder, différer ou empêcher un changement de son contrôle

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

6.7 Contrats importants

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

7. DOCUMENTS DISPONIBLES

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

- l'acte constitutif et les statuts de la Société,
- les documents comptables des trois derniers exercices, ainsi que les rapports du commissaire aux comptes relatifs à ces documents,
- le rapport d'expertise exhaustif du patrimoine immobilier établi au 31 décembre 2021 de la Foncière Habitat et Humanisme
- L'opinion sur la conformité de la société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts établi le 26 août 2022 par le cabinet BIGNON LEBRAY.

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

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

<https://www.habitat-humanisme.org/devenir-epargnant-solidaire/linvestissement-solidaire/investir-dans-la-fonciere/>

II– NOTE RELATIVE AUX VALEURS MOBILIERES PROPOSEES – ANNEXES 18, 26 ET 27 DU REGLEMENT DELEGUE (UE) N° 2019/980 DE LA COMMISSION

1. PERSONNES RESPONSABLES, INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS, RAPPORTS D’EXPERT ET APPROBATION DE L’AUTORITÉ COMPÉTENTE

1.1 Responsable du prospectus

Se reporter au paragraphe 1.1 de la première partie du présent prospectus.

1.2 Attestation du responsable du prospectus

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.2 de la première partie du présent prospectus.

1.3 Renseignements sur les personnes intervenant en qualité d’expert

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.3 de la première partie du présent prospectus.

1.4 Attestation de l’expert

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.4 de la première partie du présent prospectus.

1.5 Attestation AMF

Se reporter à l’attestation figurant au paragraphe 1.5 de la première partie du présent prospectus.

1.6 Intérêts des personnes physiques et morales participant à l’émission

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l’offre n’est en situation de conflit d’intérêt

1.7 Raisons de l’offre et utilisation du produit

Les fonds collectés seront entièrement affectés :

- au financement des opérations de construction, d’acquisition-amélioration et de réhabilitation de logements de la Foncière, conformément à la stratégie et aux objectifs de Foncière Habitat et Humanisme, tels que décrits dans le paragraphe 2.2.1 de la partie I du présent prospectus.
- au rachat du parc d’actifs immobiliers PLAI à la Foncière EHD.
- au financement de la réhabilitation thermique des logements ; conformément à la loi Energie Climat, à la future loi Climat et résilience, à la future réglementation environnementale des bâtiments (RE 2020), et à la mise en œuvre de la réforme du Diagnostic de Performance Energétique (DPE).
- au rachat d’hôtels pour les personnes réfugiées et demandeurs d’asile dans les centres d’accueil du Mouvement.

Globalement, le financement des opérations est assuré en moyenne à hauteur de 30% à 35% en fonds propres, 20% à 25% par des subventions et le solde par des prêts à taux privilégiés.

En 2021, les acquisitions d’immobilisations corporelles s’élèvent à 57.1 M€ contre 28.4 M€ en 2020.

Les investissements autorisés en 2021 par le Comité d’Engagement portent sur 450 logements pour une valeur de 49.8 M€, financée à hauteur de 20.1 M€ par des fonds propres.

Au regard des projets à l'étude, ainsi que des perspectives à plus long terme, le volume de production de logement devrait se situer autour de 440 logements par an en moyenne sur la période 2021-2024, soit un investissement d'environ 60 M€ par an.

Un certain nombre d'opérations ciblées sont déjà en cours d'étude au stade de la Faisabilité et pourront être soumises au Comité d'engagement en fin d'année 2022 en cas de succès de la levée de fonds. Il s'agit notamment de :

- au Mans (72) - une Résidence Intergénérationnelle, de 35 logements environ en construction neuve ;
- à Saint-Gilles-Croix-de-Vie, un projet de 25 logements, Vaste terrain propriété de la commune qui souhaite un projet HH. Peut-être à monter en VEFA.
- à Fontaine-Le-Compte, un projet de Pension de Famille de 25 logements ;
- à La-Roche-Sur-Yon, 25 logements diffus logement ancien avec travaux ;
- à La-Fleche, à Pessac, 8 logements diffus logement ancien avec travaux ,
- en Angers, pension de famille 22 logements, réserve foncière validée en décembre 2021. Offre validée par la congrégation.
- A Montmirail, Créations de 33 logements anciens avec travaux dans le cadre d'une structure collective
- à Lille, rue Maracci, une MIG de 20 logements
- à Louvigny (Calvados) , une MIG de 20 logements.

Dans l'hypothèse où tous les BSA 2022 seraient exercés pour un produit brut correspondant de 9 983 000 € sur la base d'une valeur d'action de 149 €, le produit brut total de l'émission (augmentation de capital + BSA) s'élèverait à 20 192 182 €. En cas d'exercice intégral de la clause d'extension, il s'élèverait à 21 723 604 €.

Les dépenses liées à l'émission correspondent à la rémunération des intermédiaires financiers et aux frais administratifs et juridiques pour un montant d'environ 80 000 € TTC.

Le produit net estimé de l'émission en numéraire serait compris entre 20.1 M€ et 21.7 M€.

Il convient de relever que les frais d'émission seront entièrement imputés sur l'augmentation de capital en numéraire et, qu'en conséquence, le produit net des BSA est égal au produit brut.

A la connaissance de la Société, aucune personne physique ou morale participant à l'offre n'est en situation de conflit d'intérêt. Par ailleurs la présente opération ne fait pas l'objet de convention de prise ferme.

1.8 Informations supplémentaires

1.8.1 Conseillers ayant un lien avec l'offre

A la connaissance de la Société, aucun conseiller n'a de liens avec l'offre.

1.8.2 Autres informations contenues dans ce document ayant été vérifiées par les contrôleurs légaux

Se reporter au paragraphe 5.3.2 de la première partie

1.8.3 Circuits de commercialisation des actions de la Foncière d'Habitat et Humanisme

Communication aux actionnaires

Les actionnaires de la Foncière sont informés des augmentations de capital par mail ou courrier, une relance pouvant être réalisée en cours de période.

Communication aux sympathisants d’Habitat et Humanisme

Des informations sur les augmentations de capital de la Foncière sont envoyées dans le cadre de la newsletter du Mouvement adressée par mail régulièrement aux 48 000 abonnés.

Les associations H&H publient des articles sur la Foncière dans leurs lettres d’information diffusées à leurs réseaux locaux.

Communication digitale

Les augmentations de capital de la Foncière sont annoncées sur le site d’H&H à travers une actualité en page d’accueil renvoyant à une page dédiée du site.

Depuis mai 2018, un module de souscription en ligne a été développé avec le prestataire IRAISER ; le paiement sécurisé se fait par carte bancaire ; la modalité de virement a été mise en place en septembre 2018, le bulletin étant validé par signature électronique.

Publicité

De manière ponctuelle, la Foncière publie des insertions publicitaires dans des supports.

2. Déclaration sur le fonds de roulement net et déclaration sur le niveau des capitaux propres et de l’endettement

2.1 Déclaration sur le fonds de roulement net

La Foncière atteste que, de son point de vue, le fonds de roulement net de la Société avant réalisation de l’augmentation de capital objet de la présente opération, est suffisant au regard des obligations actuelles et des engagements pris pour les 12 prochains mois à compter de la date d’établissement du présent prospectus.

3. FACTEURS DE RISQUES

La Société a procédé à une revue de ses risques suivant la même méthodologie que celle présentée dans le paragraphe 3 de la partie I et elle considère qu’il n’y a pas d’autres risques significatifs relatifs à l’émission et aux valeurs mobilières émises, hormis ceux présentés dans le présent prospectus.

Risque d’illiquidité relatif à la possibilité de revente des actions de la Foncière d’Habitat et Humanisme

Identification et description du risque

A la date du présent document, les actions et les droits préférentiels de souscription émis par la Société ne sont pas admis aux négociations sur un marché de cotation, réglementé ou non, français ou étranger.

Les transactions sont opérées sur la base du prix d’achat fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l’article 13 des statuts (cf. paragraphe 6.6) relatif à l’agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d’actions à des tiers.

Même si l’actionnariat fait toujours preuve d’une remarquable stabilité, le conseil de surveillance demeure attentif à ce que les actionnaires désirant céder leurs titres puissent le faire dans un délai normal. Grâce à l’intervention des associations locales et de la Fédération Habitat et Humanisme, grâce également aux contacts noués avec les investisseurs institutionnels, toutes les ventes ont trouvé une contrepartie dans le délai de trois mois au prix de revente fixé par la gérance de la Société.

Depuis 2021, en tant que titulaire d'un mandat SIEG, les titres financiers ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt seront incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A en vigueur au premier jour du mois de la date de la cession et une majoration de 0,75 fixé par l'arrêté du 29 septembre 2020 « fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôts prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts ».

La Foncière n'ayant pris aucun engagement de rachat vis-à-vis de ses actionnaires actuels et futurs, elle n'a pas l'obligation de constituer un fonds de réserve.

Par ailleurs, les avantages fiscaux accordés aux souscripteurs exposent la Foncière Habitat et Humanisme à des demandes de revente à l'expiration du délai de conservation des titres soit à l'issue d'un délai de 5 ans. Au 15 juin 2022, 569 751 actions entrent dans ce cadre.

Réponse au risque

Il n'existe pas d'engagement de rachat des actions par FH&H ou l'une des entités du Mouvement. Cette situation conduit la société à considérer que l'importance de ce risque est d'un niveau élevé.

Cependant, un mécanisme de liquidité est prévu par FH&H dans le cadre duquel FH&H indique se proposer de faire ses meilleurs efforts (non pas directement, mais via les associations du Mouvement et la Fédération Habitat et Humanisme) pour permettre aux actionnaires souhaitant vendre leurs actions de trouver des acquéreurs agréés par la gérance. Les transactions sont opérées sur la base du prix de revente fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation (cf. paragraphe 5.3 de la partie II du présent prospectus), qui est aussi le prix de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du DPS et le prix d'exercice des BSA. Dans la plupart des cas, les associations et la Fédération peuvent racheter les actions, avant, le cas échéant, de les revendre à des acquéreurs investisseurs agréés. Il est cependant précisé que ce mécanisme de liquidité est une pratique qui n'est pas matérialisée par un engagement contractuel formel.

Le rachat des actions dans le cadre de la procédure de liquidité se fait à un prix fixé par la gérance au vu de la dernière évaluation (cf. paragraphe 5.3 de la partie II du présent prospectus), soit un prix égal à la valeur d'émission des actions au 1^{er} juillet de l'année considérée étant précisé que le vendeur est seul redevable du montant des droits d'enregistrement et fait son affaire de l'accomplissement de la formalité d'enregistrement.

Cette procédure de revente organisée des actions est une pratique historique de la Foncière qui n'a pas de caractère statutaire ni contractuel. Quels que soient les efforts de la gérance de la Société pour trouver une contrepartie en cas de désir d'un actionnaire de céder ses titres, celle-ci ne peut garantir aux souscripteurs la liquidité du titre et, en particulier, en cas d'afflux massifs éventuels et non constatés à ce jour, de titres à céder à l'issue des périodes quinquennales de conservation fiscale des titres souscrits avec le bénéfice des avantages fiscaux au titre de l'impôt sur la fortune immobilière (pour les anciennes souscriptions qui y étaient éligibles, cet avantage ayant été supprimé depuis) ou Madelin au titre de l'impôt sur le revenu.

Au 15 juin 2022, les 569 751 actions affranchies de l'obligation fiscale de détention de 5 ans représentent 25.9% du capital social et, sur la base d'un prix de 148 €, un montant théorique de revente de 84.3 M€.

A titre informatif, le tableau ci-après présente l'évolution des demandes de sortie du capital (sachant que celles-ci ont été entièrement satisfaites) en lien avec l'échéancier obligatoire de conservation des titres pour bénéficier des avantages fiscaux :

en K€	2017	2018	2019	2020	2021	06/2022
Rachats effectués (1) en k€	3 098	3 405	4 422	4 710	6 985	8 520
Nombre d'actions correspondant aux rachats (a)	21 165	23 160	30 008	31 824	47 114	57 180
Augmentations de capital N-5 pour lesquelles les obligations sont éteintes (2) en K€	41 973	49 697	58 097	72 077	86 227	100 711
Nombre d'actions correspondant (b)	299 023	346 330	409 839	505 739	602 924	701 857
Pourcentage (a/b)	7,08%	6,69%	7,32%	6,29%	7,81%	8,15%

(1) Correspond aux demandes de cessions (toutes satisfaites) formulées par les personnes physiques, selon la procédure décrite ci-dessus) ; ces cessions peuvent concerner des actions souscrites en N-5, mais également souscrites antérieurement, dont les délais fiscaux sont également purgés.

(2) Correspond au "stock" disponible des souscriptions d'actions nouvelles éligibles aux avantages fiscaux qui ont purgé leur délai fiscal de conservation minimum de 5 ans (exemple : pour 2019, correspond aux augmentations de capital de l'année 2013 qui sont déliées de l'obligation de conservation fiscale au 31 décembre 2018).

La forte volumétrie de rachats réalisés sur 2022 s'explique par d'importants rachats réalisés auprès d'associations territoriales (32 071 des 57180 titres). Sans tenir compte de ces volumes, le volume aurait été de 25 109 titres, chiffre plus conforme à l'an dernier.

Le prix de revente de l'action Foncière d'Habitat et Humanisme a évolué historiquement comme suit :

Du	Au	Valeur de l'action
1996 (création)	30/06/2006	114,34 €
01/07/2006	05/06/2007	123 €
06/06/2007	26/05/2008	133 €
27/05/2008	02/06/2009	140 €
03/06/2009	03/06/2010	142 €
04/06/2010	09/06/2011	142 €
10/06/2011	04/06/2012	142 €
05/06/2012	05/06/2013	144 €
06/06/2013	30/06/2014	144 €
01/07/2014	30/06/2015	145 €
01/07/2015	30/06/2016	145 €
01/07/2016	30/06/2017	145 €
01/07/2017	30/06/2018	147 €
01/07/2018	30/06/2019	147 €
01/07/2019	30/06/2020	148 €
01/07/2020	30/06/2021	148 €
01/07/2021	30/06/2022	149€
01/07/2022	30/06/2023	149€

Le prix de revente applicable à compter du 1er juillet 2021 est égal au prix de souscription proposé dans la présente augmentation de capital.

Lors de l'assemblée générale mixte du 7 juin 2022, la valeur de l'action a été fixée à 149 € à partir du 1er juillet 2022. Cette valeur de l'action est proche de la valeur des capitaux propres comptables corrigés des subventions d'investissement, ramenée à une action (soit 143 €).

Risque de valorisation de l'actif et incidence sur le prix de l'action

Identification et description du risque

Les actions de la Foncière ne font pas l'objet d'une cotation sur un marché actif. Les transactions qui sont réalisées sur les actions FH&H, que ce soit lors d'augmentation de capital par offre au public et d'exercice de BSA ou lors d'opérations de revente pour permettre la sortie de certains actionnaires, sont organisées sur la base d'un prix fixé annuellement par la gérance selon une méthode dite des cash-flow actualisés (DCF), constante dans le temps, qui est décrite au paragraphe 5.3 de la deuxième partie du présent prospectus.

Cette méthode est déconnectée de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la Société, qui est néanmoins suivie dans le cadre d'une expertise annuelle indépendante, dont les modalités et les résultats sont détaillés au sein de ce même paragraphe 5.3.

Comme toute méthode d'évaluation de titres non cotés, la méthode des DCF mise en œuvre annuellement par la Foncière présente des risques de fluctuations, par exemple dans la valorisation des cash-flows soumis à la révision des loyers indexée sur l'indice IRL fixé par le gouvernement.

La méthode de détermination s'applique à la fois aux transactions et souscriptions. Les transactions sont opérées sur la base du prix fixé par la gérance au vu du dernier calcul d'évaluation des actions par la méthode des cash-flows futurs actualisés. Ces transactions sont toujours conditionnées au respect de l'article 13 des statuts (cf. paragraphe 6.6) relatif à l'agrément préalable par la gérance de la Foncière de toute cession d'actions à des tiers. Le même prix correspondant à la valeur de l'action fixée annuellement par la gérance selon la méthode des cash-flow actualisés, s'applique aux émissions d'actions nouvelles et exercices de BSA et également aux transactions de revente organisée pour les actionnaires désireux de céder leurs titres.

La souscription durant la phase 1 (période de souscription à titre irréductible) étant réalisée à un prix de 149 € identique au prix de la phase 2 (souscription à titre libre par des tiers actionnaires ou non actionnaires agréés par la Gérance) et de la phase 3 (attribution au titre de la clause d'extension), qui est aussi le prix d'exercice des BSA, et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FH&H entre le 1er juillet 2022 et le 30 juin 2023, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle, le DPS ne conférant qu'un droit de priorité à la souscription des actions FH&H.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen, compte tenu de la méthode de valorisation retenue. L'historique de l'évolution de la valeur de l'action DCF (cf. tableau ci-dessus), depuis que la Société procède à des émissions d'actions par offre au public, montre une grande stabilité de celle-ci qui concourt à sécuriser l'investissement réalisé.

Par ailleurs, l'évolution du patrimoine et son évaluation en fonction du marché de l'immobilier n'ont pas d'influence directe sur la valeur de l'action telle qu'elle est fixée annuellement par la gérance, celle-ci n'étant pas dépendante de la valeur de marché des actifs immobiliers détenus.

Risque lié à l'insuffisance des souscriptions et à l'annulation de l'offre

Identification et description du risque

Conformément à l'article L.225-134 du code de commerce, pour le cas où le total des souscriptions n'atteindrait pas les 75% de l'augmentation de capital décidée, les souscripteurs seraient informés que les fonds versés par eux leur seront restitués, sans frais, dans le délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Réponse au risque

Le risque de ne pas atteindre 75% du montant demandé, soit 7 656 961 € de produit brut semble faible : la fidélité des anciens actionnaires est grande et la Foncière compte, chaque année, de nouveaux actionnaires.

Il convient de noter qu'à l'exception de l'augmentation de capital en numéraire du deuxième semestre 2011 souscrite à 93% du montant prévu, toutes les opérations ont été réalisées à 100%.

Risques liés à l'investissement en capital

Identification et description du risque

Il existe un risque inhérent à tout investissement en capital qui peut conduire à des pertes en capital ou à une mauvaise rentabilité en cas d'échec des investissements réalisés par la Société.

En conséquence la Société ne peut écarter les risques de perte en capital ou de mauvaise rentabilité pour l'Investisseur. Il existe donc un risque de non-restitution de leur investissement aux Investisseurs. Ce risque correspond au risque normal supporté par un investisseur en capital.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque est d'un niveau moyen compte tenu de l'activité de l'entreprise.

Risque de dilution des actionnaires en cas de non-exercice de leur droit préférentiel de souscription

Identification et description du risque

Dans l'hypothèse où les actionnaires n'exerceraient pas leurs droits préférentiels de souscription d'actions, leur pourcentage de participation dans le capital et les droits de vote seraient diminués. Les incidences en matière de dilution, en cas de non-exercice du droit préférentiel de souscription, sont présentées aux paragraphes 9.1 et 9.2 ci-après.

Il n'est pas organisé de marché pour la cession des droits préférentiels de souscription. Leur cession demeure néanmoins possible durant la période de souscription à titre irréductible (phase 1). Les DPS ainsi acquis permettent à leurs détenteurs de souscrire durant la période de souscription à titre irréductible (phase 1). Si ces détenteurs ne sont pas déjà actionnaires, ils doivent obtenir l'agrément de la Foncière préalablement à leur souscription à titre irréductible. Le fait d'être déjà actionnaire, et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière, permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Par ailleurs, le gérant pourra, si la souscription à titre irréductible (réservée aux actionnaires exclusivement) et celle ouverte ensuite aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires) n'ont pas absorbé la totalité de l'augmentation de capital, limiter celle-ci au montant des souscriptions recueillies, à condition qu'elles atteignent 75% au moins du montant fixé initialement.

L'émission de BSA demeure identique et inchangée, même en cas de réduction de l'augmentation de capital en numéraire. Il s'agit d'une émission réservée à la Fédération Habitat et Humanisme.

Réponse au risque

La Société estime que l'importance de ce risque au niveau de son impact net pour l'actionnaire en place est d'un niveau faible dans la mesure où les titres de la Foncière ne sont pas cotés, où le prix de souscription correspond à la valeur de l'action fixée de manière annuelle par la Gérance selon la méthode des DCF. L'actionnaire en place dispose, en outre, d'une clause de priorité pour souscrire à toute nouvelle émission s'il juge que la valeur proposée de l'action est attractive.

4. CONDITIONS RELATIVES AUX VALEURS MOBILIERES

4.1 Nature et catégorie des valeurs mobilières destinées à être offertes

4.1.1 Actions nouvelles émises

Les actions nouvelles émises sont des actions ordinaires de la Foncière d'Habitat et Humanisme de même catégorie que les actions existantes (Code ISIN : FR0004150118).

Les actions souscrites porteront jouissance à la date de réalisation de l'augmentation de capital.

En conséquence, elles seront, à compter de leur émission, immédiatement assimilables aux actions existantes de la Foncière.

4.1.2 Les bons de souscription d'actions (BSA)

Les BSA émis par la Foncière sont des valeurs mobilières donnant accès au capital avec suppression du droit préférentiel de souscription. Ils permettent la souscription d'actions nouvelles.

L'émission et l'attribution de BSA moyennant le prix de 0,01 € par BSA seront effectuées au bénéfice de la Fédération Habitat et Humanisme, Association reconnue d'utilité publique, qui regroupe les Associations et assure l'animation du Mouvement. La Fédération détient 2.2 % du capital de la Foncière à la date du 15 juin 2022

4.1.3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

La Fédération cèdera les BSA qui lui ont été attribués en totalité lors de l'émission à des investisseurs qui en feront la demande et qui auront été préalablement agréés par la Foncière. Les actions nouvelles qui résulteront de l'exercice, par ces investisseurs, des BSA seront des actions ordinaires de la Foncière, de même catégorie que les actions existantes, et seront assimilées, dès leur émission, aux actions de la Foncière. Elles porteront jouissance à compter de leur souscription, étant précisé que la date d'effet de la souscription des actions résultant de l'exercice des BSA sera celle de l'agrément de la gérance.

4.2 Droit applicable et tribunaux compétents

Les actions nouvelles et les bons de souscription d'actions sont émis dans le cadre de la législation française et les tribunaux compétents, en cas de litige, sont ceux du siège social de la Foncière, lorsque la Société est défenderesse, et sont désignés en fonction de la nature des litiges, sauf disposition contraire du code de Procédure Civile.

Les litiges, dans lesquels la Société est engagée, sont présentés au chapitre "Provisions pour risques" de l'annexe aux états financiers qui figure au paragraphe 5.1.1, ainsi qu'au paragraphe 6.2 "Procédures judiciaires et d'arbitrage".

4.3 Forme et mode d'inscription en compte des actions nouvelles et des BSA à émettre

4.3.1 Les actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles revêtiront la forme nominative.

En application des dispositions de l'article L.211-4 du code monétaire et financier, les actions quelle que soit leur forme, seront dématérialisées et seront, en conséquence, obligatoirement inscrites en comptes tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront donc représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire.

Le transfert de propriété des actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Les restrictions relatives à la cession des actions sont présentées au paragraphe 4.8.1.

4.3.2 Les BSA à émettre

Les BSA seront émis sous la forme nominative et intégralement attribués à la Fédération Habitat et Humanisme. La Fédération pourra céder ces BSA à des tiers, actionnaires ou non-actionnaires, durant la période prévue au calendrier de l'opération, soit du 09 janvier au 26 mai 2023. Les cessionnaires choisis par la Fédération, même s'ils sont déjà actionnaires, devront avoir été agréés par la Foncière préalablement à l'acquisition des BSA.

Les droits des titulaires des BSA seront représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire.

Le transfert de propriété des BSA résultera de leur inscription au compte de l'investisseur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

Le transfert de propriété des BSA n'est accepté que s'il est concomitant à un ordre de souscription.

Les restrictions relatives à la cession des BSA sont présentées au paragraphe 4.8.2.

4.3.3 Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA revêtiront la forme nominative et seront obligatoirement inscrites en comptes, tenus, selon le cas, par la Société ou un intermédiaire habilité.

Les droits des titulaires seront représentés par une inscription à leur nom auprès de la Foncière d'Habitat et Humanisme, 69 chemin de Vassieux, 69300 Caluire

Le transfert de propriété de ces actions nouvelles résultera de leur inscription au compte de l'acheteur conformément aux dispositions de l'article L.431-2 du code monétaire et financier.

4.4 Devise d'émission

L'émission est réalisée en euros.

L'exercice des BSA en actions nouvelles sera réalisé en euros.

4.5 Droits attachés aux valeurs mobilières nouvelles

4.5.1 Droits attachés aux actions nouvelles émises dans le cadre de l'augmentation de capital en numéraire

Les actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les stipulations des statuts de la Foncière. En l'état actuel de la législation française et des statuts de la Foncière en vigueur à ce jour, les principaux droits attachés aux actions nouvelles sont décrits ci-après :

Agrément des actionnaires

Toute personne physique ou morale souhaitant devenir actionnaire de la Foncière à l'occasion d'une souscription à une augmentation de capital, suite à une acquisition de titres auprès d'un actionnaire ou à l'occasion de l'exercice de BSA, doit obtenir préalablement l'agrément de la gérance de la Foncière, les critères d'agrément relevant de la discrétion de la gérance. Le fait d'être déjà actionnaire et donc d'avoir été agréé par la gérance de la Foncière permet d'acquérir des DPS ou de nouvelles actions sans nouvel agrément.

Cession des actions

La cession des actions peut intervenir selon deux mécanismes :

- la présentation à la Foncière/Fédération d'une demande de revente, selon le processus décrit au paragraphe 2 de la partie (risque d'illiquidité),
- en proposant lui-même un acquéreur à la Foncière en vue de son agrément par celle-ci dans les conditions prévues par les statuts (paragraphe 6.6).

a) Droit aux dividendes

Les actions nouvelles émises donneront droit au titre de l'exercice 2021 et des exercices ultérieurs, à égalité de valeur nominale, au même dividende que celui qui pourra être réparti aux autres actions portant même jouissance. Il est rappelé que la Société n'a jamais distribué de dividendes et n'envisage pas de distribution au cours des trois prochaines années.

En tout état de cause, la Société s'est engagée dans ses statuts et tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

b) Droit de vote

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix, il n'y a pas de droit de vote double.

c) Droit préférentiel de souscription

En l'état actuel de la législation française et notamment de l'article L.225-132 du code de commerce, toute augmentation de capital en numéraire ouvre aux actionnaires, proportionnellement au montant de leurs actions, un droit de préférence à la souscription d'actions nouvelles.

L'assemblée générale qui décide ou autorise une augmentation de capital peut, en application de l'article L.225-135 du code de commerce, supprimer le droit préférentiel de souscription pour la totalité de l'augmentation de capital ou pour une ou plusieurs tranches de cette augmentation et peut prévoir ou non un délai de priorité de souscription des actionnaires. Lorsque l'émission est réalisée par offre au public, sans droit préférentiel de souscription, le prix d'émission doit être fixé dans le respect de l'article L.225-136 du code de commerce.

De plus, l'assemblée générale qui décide une augmentation de capital peut la réserver à des personnes nommément désignées ou à des catégories de personnes répondant à des caractéristiques déterminées, en application de l'article L.225-138 du code de commerce.

L'assemblée générale peut également la réserver aux actionnaires d'une autre société faisant l'objet d'une offre publique d'échange initiée par la Société en application de l'article L.225-148 du code de commerce ou à certaines personnes dans le cadre d'apports en nature en application de l'article L.225-147 du code de commerce.

d) Droit de participation aux bénéfices de l'Emetteur

Les actionnaires de la Société ont droit aux bénéfices dans les conditions définies par les articles L.232-10 et suivants du code de commerce.

e) Droit de participation à tout excédent en cas de liquidation

Chaque action, de quelque catégorie qu'elle soit, donne droit, dans la propriété de l'actif social et dans le boni de liquidation, à une fraction égale à celle du capital social qu'elle représente, compte tenu s'il y a lieu du capital amorti et non amorti, libéré ou non libéré.

En cas de dissolution volontaire, statutaire ou prononcée par justice, l'ensemble des biens immobiliers de la Société, acquis et/ou améliorés avec le bénéfice de subventions de l'état et de l'ANAH et de prêts aidés par l'Etat ou adossés à des ressources défiscalisées ou pris à bail pendant au moins 12 ans, seront dévolus soit à tout autre organisme agréé poursuivant le même objet social, soit à un organisme HLM, soit à une collectivité territoriale, après accord du représentant de l'Etat dans le département.

Par ailleurs, le boni de liquidation devra être attribué soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire au sens de la Loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 sur l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé dont relève la Société.

f) Clauses de rachat – clause de conversion

Les statuts ne prévoient pas de clause de rachat ou de conversion des actions.

4.5.2 Droits attachés aux BSA à émettre

a) Protection des droits du titulaire des bons de souscription d'actions

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire sus-désigné seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

Sous réserve de l'agrément de la gérance de la Foncière, les BSA, souscrits au prix de 0,01 € le BSA par la Fédération Habitat et Humanisme, pourront être cédés et exercés à raison d'un BSA pour une action nouvelle du 09 janvier au 26 mai 2023.

Les BSA non exercés après le 26 mai 2023 deviendront caducs.

b) Suspension de l'exercice des BSA

En cas d'augmentation de capital ou émission de valeurs mobilières donnant accès au capital, de fusion ou de scission ou d'autres opérations en capital comportant un droit préférentiel de souscription ou réservant une période prioritaire au profit des actionnaires de la Société, celle-ci se réserve le droit de suspendre l'exercice des BSA pendant une période qui ne peut excéder 3 mois. Cette faculté ne peut en aucun cas faire perdre aux bénéficiaires des BSA leur possibilité de les exercer.

La décision de la Société de suspendre l'exercice des BSA fera l'objet d'une publication au Bulletin des Annonces Légales Obligatoire. Cet avis sera publié 7 jours au moins avant la date d'entrée en vigueur de la suspension.

4.5.3 Droits attachés aux actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA seront des actions ordinaires portant jouissance courante. Elles conféreront à leurs titulaires, dès leur livraison, tous les droits attachés aux actions existantes. Elles seront soumises à toutes les stipulations statutaires de la Fédération.

4.6 Autorisations

4.6.1 Assemblées ayant autorisé l'émission des actions

L'émission nouvelle est réalisée dans le cadre de la septième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 juin 2022 aux termes de laquelle :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire autorise la Gérance, sous la condition suspensive de l'obtention du visa de l'Autorité des Marchés Financiers, si nécessaire, pour une durée de 26 mois à dater de ce jour, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, à l'époque où aux époques qu'elle fixera, jusqu'à concurrence d'une somme de 30 millions d'euros, avec faculté d'exercer une sursouscription, dans la limite de 15 % du montant initial de l'émission.

Si la Gérance use de cette autorisation, elle pourra à son choix réaliser ladite augmentation soit par incorporation de bénéfices, réserves ou primes d'émission au moyen de l'élévation de la valeur nominale des actions existantes ou de la création d'actions nouvelles gratuites de même type que les actions existantes, soit par émission d'actions à souscrire en numéraire et à libérer en espèces ou par voie de compensation, dont la souscription sera réservée par préférence aux actionnaires, soit encore par l'emploi successif ou simultané de ces deux procédés.

En cas d'augmentation de capital par l'émission d'actions de numéraire, la Gérance est spécialement autorisée à :

- 1. Instituer un droit de souscription à titre réductible en vertu duquel les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées aux actionnaires qui auront souscrit un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils pouvaient souscrire à titre préférentiel.*
- 2. Limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à la condition que celui-ci atteigne les trois quarts au moins de l'augmentation de capital, et modifier corrélativement l'article 6 des statuts.*
- 3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites.*
- 4. Exercer la faculté de sursouscription et augmenter ainsi, dans les trente jours de la clôture de la souscription, le nombre d'actions nouvelles à émettre au même prix que celui retenu pour l'émission initiale et ce dans la limite de 15 % du montant de cette dernière et du plafond fixé par la présente résolution.*

Tous pouvoirs sont donnés à la Gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugera convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présente autorisation, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment d'agréer les nouveaux actionnaires, de fixer le prix d'émission des actions, d'en déterminer la date d'entrée en jouissance avec ou sans effet rétroactif, de fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélatrice des statuts ; d'une façon générale, la Gérance prendra toutes mesures et remplira toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourra, notamment, passer des traités avec toutes banques ou établissements financiers en vue de l'émission des actions nouvelles et stipuler à leur profit telles commissions qu'elle jugera à propos à titre de rémunération pour le placement des titres. »

4.6.2 Décision de la gérance ayant autorisé l'émission des actions

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 juin 2022, la gérance a décidé de procéder à une augmentation de capital de la Société par offre au public de valeurs mobilières d'un montant nominal de 6 303 656 €, comportant une faculté d'extension de 15% pouvant porter l'augmentation de capital à 7 249 232 € (procès-verbal du 8 juin 2022).

L'augmentation de capital, sous réserve de l'obtention de l'approbation de l'Autorité des Marchés Financiers, interviendra dans les conditions suivantes :

- Montant nominal : 6 303 656 € par émission de 68 518 actions de 92 € à souscrire en numéraire ou par compensation avec une créance liquide et exigible.
- Prix d'émission : 149 € par action de 92 € de valeur nominale, assortie d'une prime d'émission de 57 € à libérer en totalité à la souscription.
- Possibilité de limiter l'augmentation de capital au montant des souscriptions recueillies à condition d'atteindre les trois-quarts de l'augmentation de capital, soit au moins 4 727 788 €.
- Mise en place d'une faculté d'extension en fonction de l'importance de la demande, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission. Le produit d'émission de 10 209 182 € pourra être porté à 11 740 604 €, afin de servir tout ou partie des demandes supplémentaires de titres, lesquelles s'effectueront au même prix que les souscriptions initiales. Le nombre initial de 68 518 actions nouvelles pourra être porté à un nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 78 796 actions.
- Possibilité d'offrir à des tiers en totalité les actions non souscrites par les actionnaires.
- Entrée en jouissance : à la date de réalisation de l'augmentation de capital.
- Droit préférentiel de souscription : souscription à titre irréductible à raison d'une action nouvelle pour vingt-et-une anciennes possédées, les actionnaires faisant leur affaire des éventuels rompus.
- Période de souscription : du 5 au 09 septembre 2022 inclus, pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 12 septembre jusqu'au 21 décembre 2022 inclus, pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. A ce titre, la gérance n'a pas utilisé sa faculté de prévoir une période de souscription à titre réductible : à compter du 12 septembre 2022, et à hauteur du solde non-souscrit à l'issue de la période de souscription à titre irréductible, les souscriptions seront ouvertes aux tiers (actionnaires ou non) qui en feront la demande, ces souscriptions devant être agréées par la gérance.

4.6.3 Assemblées ayant autorisé l'émission des BSA

L'émission des BSA est réalisée dans le cadre de la huitième résolution de l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 juin 2022 aux termes de laquelle :

« L'Assemblée Générale Extraordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées Générales Extraordinaires, et après avoir pris connaissance du rapport de la Gérance et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, et conformément aux dispositions des articles L.225-129 à L. 225-129-2, L.225-138 et L. 228-92 du Code de commerce :

- *délègue à la Gérance sa compétence pour décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'elle appréciera, de l'émission d'un nombre maximum de 67 000 bons de souscription d'actions (BSA), chaque bon ouvrant droit à une action et répondant aux caractéristiques qu'il fixera et dans les limites exposées par la présente autorisation ;*
- *fixe en conséquence le montant maximum de l'augmentation de capital par exercice de la totalité des 67 000 bons de souscription susceptibles d'être émis en vertu de la délégation susvisée, à la somme de 6 164 000 euros (montant nominal de l'augmentation du capital), sous réserve des ajustements résultant le cas échéant de l'application des dispositions relatives à la protection des titulaires de BSA ;*
- *décide de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux BSA à émettre au profit exclusif de l'association Fédération Habitat et Humanisme et décide que lesdits BSA ne pourront être cédés qu'aux catégories de personnes suivantes :*
- *les personnes physiques sympathisantes du mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,*
- *les associations,*

- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Par ailleurs, la cession des BSA ne sera possible que sous réserve de l'agrément du cessionnaire par la Gérance y compris lorsque que le cessionnaire de BSA est déjà actionnaire de la Société. La souscription des actions résultant de l'exercice des BSA prendra effet à la date de la décision d'agrément par la Gérance.

- décide que l'exercice desdits bons est subordonné à la condition d'appartenir aux catégories de personnes ci-dessus visées,
- décide que le prix d'exercice de chaque BSA est établi sur la base de la formule de valorisation habituellement pratiquée par la Société soit 149 € l'action à compter du 1^{er} juillet 2022,
- décide que la Gérance aura tous pouvoirs, dans les conditions fixées par la loi, pour mettre en œuvre la présente délégation, à l'effet notamment :
 - de fixer la valeur des bons émis dont l'émission pourra être gratuite et la valeur d'émission des actions y ouvrant droit par application de la méthode présentement décidée,
 - de déterminer les dates et modalités des émissions,
 - de fixer les montants à émettre, dans la limite du plafond ci-dessus fixé,
 - de déterminer le mode de libération des BSA,
 - de fixer les modalités suivant lesquelles sera assurée la préservation des droits des titulaires de valeurs mobilières donnant à terme accès au capital social, et ce, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires,
 - de plus, le gérant pourra procéder, le cas échéant, à toutes imputations sur la ou les primes d'émission, et notamment celle des frais entraînés par la réalisation des émissions d'actions, prendre généralement toutes dispositions utiles, conclure tous accords pour parvenir à la bonne fin des émissions envisagées, constater la ou les augmentations de capital résultant de toute émission réalisée par l'usage de la présente délégation, et modifier corrélativement les statuts ;
 - de recevoir les souscriptions d'actions, constater la réception des fonds, arrêter les comptes courants d'actionnaires en cas de libération par compensation de telles créances sur la Société, le cas échéant clôturer par anticipation le délai de souscription dans les conditions légales, le cas échéant, constater le nombre d'actions nouvellement émises du fait de l'exercice de tout ou partie des BSA, recueillir les versements et souscriptions correspondants, apporter aux statuts les modifications en découlant et remplir toutes formalités consécutives.
- fixe à dix-huit mois à compter de la présente assemblée, la durée de la délégation ainsi conférée à la gérance, l'émission devant être réalisée dans ce délai conformément à l'article L. 225-138, III, du Code de commerce.

Il est rappelé, en tant que de besoin, que conformément aux dispositions de l'article L. 225-132, alinéa 6, du Code de commerce, la présente délégation de pouvoir en vue de l'émission de BSA emporte de plein droit au profit des titulaires de ces derniers renonciation par les actionnaires de la Société à leur droit préférentiel à la souscription des actions qui seront émises lors de l'exercice des BSA. »

4.6.4 Décision de la gérance ayant autorisé l'émission des BSA

En vertu des pouvoirs délégués par l'assemblée générale mixte des actionnaires du 7 juin 2022, la gérance a décidé de procéder, en date du 8 juin 2022, à l'émission de 67 000 BSA (BSA 2022) réservés à la Fédération Habitat et Humanisme aux conditions suivantes :

Prix de la souscription des bons :

Les 67 000 BSA sont émis au prix d'un centime d'euro (0,01 €) par bon.

Date prévue de l'émission des bons :

Les 67 000 BSA sont émis à compter du 5 septembre 2022 et devront être souscrits par la Fédération avant le 17 octobre 2022, par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Durée de validité des bons :

Les 67 000 BSA sont cessibles sous réserve de l'agrément du cessionnaire jusqu'au 26 mai 2023 ; les bons non exercés pendant ce délai, selon les modalités visées ci-après, perdront toute validité.

Modalités et conditions d'exercice des bons :

Chaque BSA donne droit à la souscription d'une action nouvelle de la Société au prix de cent quarante-neuf euros (149 €) jusqu'à la date du 26 mai 2023.

L'exercice du droit de souscription ne pourra pas intervenir au-delà du 26 mai 2023.

L'exercice du droit de souscription est également conditionné au fait que les porteurs des BSA soient agréés par la gérance, y compris s'ils sont déjà actionnaires et qu'ils appartiennent à l'une des catégories suivantes :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement Habitat et Humanisme sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Augmentation de capital résultant de l'exercice des BSA :

La ou les augmentations de capital résultant de cette émission est (sont) limitée(s) à un montant nominal maximum de 6 164 000 €.

Les actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles.

La date d'effet de la souscription des actions résultant de l'exercice des BSA sera celle de l'agrément de la gérance. Les actions porteront jouissance à cette même date.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

Souscription des actions au titre de l'exercice des BSA :

Les souscriptions seront reçues au siège social dans le délai d'exercice mentionné ci-dessus, au moyen d'un bulletin de souscription.

4.7 Dates prévues des émissions

4.7.1 Augmentation de capital

Période de souscription : du 05 au 09 septembre 2022 inclus pour les souscriptions à titre irréductible (exclusivement par des actionnaires) et du 12 septembre au 21 décembre 2022 inclus pour l'ouverture aux tiers (cumulativement actionnaires et non-actionnaires), avec faculté de clôturer la souscription en cas de souscription totale avant le terme. L'augmentation de capital interviendra à la date du procès-verbal de la gérance constatant le résultat de l'opération, après la clôture des souscriptions. L'inscription des titres en compte nominatif des actionnaires interviendra dans le mois qui suit la clôture de l'émission.

4.7.2 BSA

L'attribution des BSA, réservée à la Fédération Habitat et Humanisme, sera réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits exclusivement par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 5 septembre 2022 au 17 octobre 2022 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des BSA par des tiers, qui les auront préalablement acquis auprès de la Fédération selon le mécanisme décrit au paragraphe 4.8.2, est comprise entre le 9 janvier 2023 et le 26 mai 2023.

4.8 Restriction à la libre négociabilité des valeurs mobilières

4.8.1 Restrictions concernant les actions (existantes et nouvelles)

Les statuts prévoient une clause d'agrément pour la cession des actions (article 13) :

- la cession à des tiers, à quelque titre que ce soit, est soumise à l'agrément préalable de la gérance ;
- le cédant doit notifier une demande d'agrément indiquant l'identité du cessionnaire, le nombre d'actions et le prix offert ;
- l'agrément résulte soit d'une notification de la gérance, soit d'un défaut de réponse dans un délai de 3 mois à compter de la demande.

L'agrément accordé permet, par la suite, de procéder à de toutes transactions d'acquisition ou de souscription d'actions sans nouvel agrément nécessaire.

4.8.2 Restrictions concernant les BSA à émettre

La Fédération Habitat et Humanisme peut céder les BSA, après agrément de la gérance de la Foncière.

Les BSA pourront être cédés à des tiers ou à des actionnaires à partir du 9 janvier 2023 et jusqu'au 26 mai 2023. Ils devront être exercés par leur nouveau détenteur de façon concomitante à leur acquisition. Les BSA non exercés après le 26 mai 2023 deviendront caducs.

Les BSA ne sont pas cessibles entre investisseurs.

Les BSA ne pourront être cédés que par la Fédération qui les détient en totalité, à des tiers (cumulativement actionnaires ou non-actionnaires) répondant aux critères suivants :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,

- les sociétés d'investissement.

Les cessionnaires de BSA devront avoir été agréés préalablement par la gérance de la Foncière.

4.8.3 Restrictions concernant les actions nouvelles issues de l'exercice des BSA à émettre

Les actions nouvelles émises à la suite des exercices des BSA à émettre seront soumises aux stipulations statutaires de la Fédération concernant la clause d'agrément citée ci-dessus.

4.9 Régime fiscal des actions émises

En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les informations contenues dans la présente note descriptive relative à l'opération ne constituent qu'un simple résumé du régime fiscal général applicable et que leur situation particulière doit être étudiée avec leur conseil fiscal habituel.

Les personnes n'ayant pas leur résidence fiscale en France doivent se conformer à la législation fiscale en vigueur dans leur Etat de résidence, sous réserve de l'application d'une convention fiscale signée entre la France et cet Etat.

En outre, le régime fiscal décrit ci-avant correspond à celui en vigueur à ce jour : ce régime pourrait être modifié par de prochaines évolutions législatives ou réglementaires que les investisseurs devront suivre avec leur conseil fiscal habituel. En l'état actuel de la législation française et de la réglementation en vigueur, le régime fiscal décrit ci-après est applicable aux personnes physiques ou morales qui détiendront des actions de la Société.

En tout état de cause, la Société s'est engagée dans ses statuts et tant qu'elle bénéficiera d'une convention tenant lieu de mandat de SIEG (service d'intérêt économique général) au sens de l'article 4 de la Décision 2012/21/UE de la Commission européenne du 20 décembre 2011 et afin de se conformer aux dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts, à ne procéder à aucune distribution de dividende.

4.9.1.1 Personnes physiques détenant les actions dans leur patrimoine privé et ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant à titre professionnel à de telles opérations

Le régime ci-après s'applique aux personnes physiques ne réalisant pas d'opérations de bourse dans des conditions analogues à celles qui caractérisent une activité exercée par une personne se livrant, à titre professionnel, à de telles opérations. Les personnes physiques qui réaliseraient de telles opérations de bourse sont invitées à se rapprocher de leur conseil fiscal pour connaître le régime qui leur est applicable.

a) Dividendes

Traitement des dividendes en matière d'impôt sur le revenu

Les dividendes sont soumis, au titre de l'année de leur perception, à l'impôt sur le revenu au taux forfaitaire (prélèvement forfaitaire unique ou "PFU") de 12,8% sur leur montant brut (sans abattement) ou, sur option formulée dans le cadre de la déclaration de revenus, au barème progressif de l'impôt sur le revenu après application d'un abattement de 40%.

L'option pour le barème progressif est expresse, irrévocable et globale. Elle s'applique ainsi à l'ensemble des revenus ou gains perçus par tous les membres du foyer fiscal, soumis en principe à une imposition au "prélèvement forfaitaire unique".

Les dividendes supportent un prélèvement forfaitaire obligatoire, non libératoire de l'impôt sur le revenu, opéré à la source par l'établissement payeur au taux de 12,8% de leur montant brut.

Ce prélèvement fait office d'acompte d'impôt sur le revenu et s'impute sur l'impôt calculé soit au taux forfaitaire soit au barème progressif. L'excédent éventuel est restitué au contribuable.

Le contribuable peut cependant demander à être dispensé de ce prélèvement en produisant à l'établissement payeur des revenus (c'est-à-dire, la Société), une attestation sur l'honneur mentionnant que le revenu fiscal de référence du foyer fiscal auquel il appartient, déterminé au titre de l'avant-dernière année précédant celle du paiement des revenus est inférieur à un seuil fixé par la loi à :

- 50 000 € pour un célibataire, veuf ou divorcé,
- 75 000 € pour un couple marié ou lié par un PACS, soumis à une imposition commune.

Cette attestation doit être produite chaque année, au plus tard le 30 novembre de l'année qui précède celle du paiement des revenus.

Les dividendes supportent également les prélèvements sociaux, au taux global de 17,2% applicable depuis le 1er janvier 2020 opérés à la source par l'établissement payeur, à savoir la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,2% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif :

- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

Historiquement, la Foncière ne procède pas à des distributions de dividende.

b) Plus-values (article 150-0 A du CGI)

Compte tenu du fait que la Société est soumise à l'impôt sur les sociétés, les plus-values de cession ou de revente d'actions sont soumises à une imposition à un taux forfaitaire (PFU) de 12,8%, ou sur option annuelle globale, au barème progressif de l'impôt sur le revenu, pour leur montant net.

Les plus-values sont également soumises aux prélèvements sociaux suivants, quel que soit le montant des cessions réalisées par le foyer fiscal l'année de la cession :

- la contribution sociale généralisée (CSG) au taux de 9,2% dont 6,8% sont déductibles des revenus soumis à l'impôt sur le revenu au titre de l'année de son versement uniquement lorsque le contribuable opte pour l'imposition des revenus au barème progressif ;
- la contribution pour le remboursement de la dette sociale (CRDS) au taux de 0,5% ;
- le prélèvement de solidarité de 7,5%.

En matière d'impôt sur le revenu et de prélèvements sociaux, les moins-values de cession s'imputent sur les plus-values de même nature réalisées au cours de la même année ou des dix années suivantes quel que soit le montant des cessions de valeurs mobilières réalisées par les membres du foyer fiscal l'année où la moins-value a été constatée.

c) Impôt sur la fortune immobilière (IFI)

Régime d'imposition des actions : Les actions de la Société souscrites par les personnes physiques dans le cadre de leur patrimoine privé sont exclues du patrimoine imposable (BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250).

d) Droits de succession et de donation

Les actions de la Société qui viendraient à être transmises par voie de succession ou de donation donneront lieu à application de droits de succession ou de donation.

e) Droits d'enregistrement

En application de l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), les foncières solidaires qui remplissent les conditions prévues au 1°, au a du 2° et aux 3° et 4° du 1 du II de l'article 199 terdecies-0 AB ne sont plus considérées comme des personnes morales à prépondérance immobilière, à l'instar des organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux. Cette exclusion s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2022.

Concernant les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux, le Bulletin Officiel des Finances publiques (BOI-ENR-DMTOM-40-10-10-160), non mis à jour de la loi de finances pour 2022, précise que la cession de leurs actions est assujettie au droit d'enregistrement de cessions d'actions fixé par le I-1° de l'article 726 du CGI, à savoir un taux de 0,1%.

En conséquence, en cas de cession d'actions entre actionnaires ou au profit de tiers à compter du 1^{er} janvier 2022, il sera perçu un droit proportionnel de 0,1% du prix convenu.

Il est néanmoins précisé qu'en application de l'article 674 du CGI, il ne peut être perçu moins de 25 € de droits d'enregistrement à titre de minimum de perception. En conséquence, les cessions d'actions de la Société dont le montant est inférieur ou égale à 25.000 euros, généreront un droit de 25€ correspondant au montant minimum de perception. Au-delà de 25.000 euros, les droits dus seront calculés au taux de 0,1% du prix de cession.

f) Réduction d'impôt – Souscription au capital des PME et des Foncières solidaires

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

Jusqu'au 9 août 2020, les souscripteurs pouvaient prétendre à une réduction d'impôt sur le revenu au titre du régime Madelin – IR-PME-ESUS dont les conditions sont édictées par l'article 199 terdecies-0 AA du code général des impôts dans la mesure où la Société bénéficie de l'agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS).

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

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

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

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

La Convention SIEG a été conclue en date du 6 octobre 2020 avec effet rétroactif au 1er janvier 2020 pour une durée ferme de 10 ans soit jusqu'au 31 décembre 2029, compte tenu de la conclusion, le 20 juillet 2022, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond), annihlant ainsi le risque de caducité de la Convention SIEG au 31 décembre 2022 prévue en son article 3.2 à défaut de conclusion dudit avenant.

En outre, l'agrément ESUS est une condition d'application du régime de réduction d'impôt IR-SIEG. Or, cet agrément arrivait à expiration le 8 août 2022, soit pendant la durée de validité du Prospectus. La Société a donc décidé de déposer une demande de renouvellement. Par arrêté préfectoral en date du 17 juin 2022 (n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008), la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône a renouvelé l'agrément ESUS de la Société pour une durée de cinq ans à compter de 17 juin 2022 soit jusqu'au 16 juin 2027.

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

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

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

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

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

En revanche, si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile est inférieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, le plafond de l'année suivante est augmenté à due concurrence de l'écart constaté sans pour autant pouvoir dépasser 40M€.

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

Pour 2022, le plafond annuel calculé par la Société sur les données de l'année 2020 conformément aux principes précités, s'établit à 25,1M€. Les correctifs de plafond en fonction du montant total des souscriptions donnant lieu à l'avantage fiscal et reçues au titre des deux années précédentes s'établissent respectivement à 5.449.926 euros pour 2020 et 5.360.660 euros pour 2021.

Le plafond annuel calculé par la Société pour 2022, après prise en compte des correctifs, s'établit donc à 35,9M€.

Après prise en compte des souscriptions ayant donné lieu à avantage fiscal pour un montant de 9,6M€, reçues sur le premier semestre 2022 dans le cadre du prospectus AMF visa n°21-368, le plafond restant pour le reste de l'année 2022 s'élève à 26,3M€.

Pour 2023, le plafond calculé par la Société s'établit à 26,2M€. Il ne tient pas compte du plafond qui restera sur l'année 2022.

Pour les deux années 2022 et 2023, les plafonds calculés sont inférieurs au second plafond de 40 M€, de sorte que ce dernier n'est pas applicable, et il sera uniquement tenu compte des plafonds calculés, à savoir 35,9 M€ pour 2022, et 26,2M€ pour 2023, sous réserves des correctifs de plafond en fonction du montant total des souscriptions qui seront reçues en 2022 et qui donneront lieu à l'avantage fiscal.

Afin de se conformer à ce plafond, la Société enregistrera annuellement les souscriptions dans l'ordre de leur date de réception jusqu'à l'atteinte dudit plafond. Au-delà, les souscripteurs en seront informés et auront le choix entre (i) renoncer à leur souscription moyennant restitution de leurs fonds ou (ii) maintenir leur souscription sans avantage fiscal. Cependant, compte tenu des montants levés au titre du Prospectus en 2022 (11,7M€ en cas de sursouscription), le plafond ne sera pas atteint en 2022, de sorte que les souscriptions reçues pourront toutes prétendre à l'avantage fiscal. Il en sera de même en 2023.

Dans la limite du plafond annuel évoqué ci-avant, les souscriptions permettront aux investisseurs de bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu ("IR") égale à 25% (taux de réduction maintenu jusqu'au 31 décembre 2022 par l'article 19 de la loi n° 2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 qui sera ramené à 18% à compter du 1er janvier 2023 conformément à l'article 199 terdecies-0 AB I.-1, sauf prorogation du taux de 25% sur l'année 2023 par la Loi de Finances pour 2023), des versements effectués dans la limite annuelle de 50 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés (soit une économie fiscale maximum de 12 500 € pour les investissements réalisés en 2022) ou de 100 000 € pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune (soit une économie fiscale maximum de 25 000 € - pour les investissements réalisés en 2022).

La fraction des investissements excédant cette limite est reportée pour ouvrir droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Ainsi, par exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2022, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2022 et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2023 (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2026).

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

Le taux de la réduction d'impôt sur le revenu en vigueur est donc de 25% jusqu'au 31 décembre 2022 et sera ramené à 18% à compter du 1er janvier 2023 (sauf prorogation du taux de 25% sur l'année 2023 par la Loi de Finances pour 2023).

La fraction des versements qui excède le plafond annuel de versements ouvre droit à la réduction d'impôt sur le revenu dans les mêmes conditions que celles applicables l'année de la souscription au titre des quatre années suivantes.

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 euros réalisée par un couple en 2022, serait éligible à une réduction d'impôt à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2022 au taux de 25% et la quote-part excédant cette somme, soit 50.000 euros, ouvrirait droit à une réduction d'impôt applicable au titre de l'année 2023 également au taux de 25% (ou au titre des années suivantes, jusqu'en 2026).

Cette réduction d'IR sera par ailleurs prise en compte dans le plafonnement global des avantages fiscaux ("niches fiscales"), c'est-à-dire dans la limite de 10.000 euros par an et par foyer. En cas de dépassement de cette limite, l'avantage fiscal sera reporté sur l'IR dû sur les quatre années suivantes, dans les mêmes limites annuelles.

Ainsi, toujours sur le même exemple, souscription de 150.000 € réalisée en 2022 donne droit à une réduction à hauteur de 100.000 euros au titre de l'année 2022 au taux de 25%, soit une réduction d'impôt de 25.000 €. Cette réduction d'impôt s'imputera à hauteur de 10.000 € au titre de l'impôt 2023 sur les revenus de 2022, 10.000 € au titre de l'impôt 2024 sur les revenus de 2023 et 5.000 € au titre de l'impôt 2025 sur les revenus de 2024.

Cependant, dès lors qu'il s'agit d'une réduction d'impôt, **cet avantage fiscal ne peut en aucun cas excéder le montant de l'impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre de l'exercice de souscription.**

Ainsi, sur le même exemple, une souscription de 150.000 € réalisée en 2022 par un couple donne droit à une réduction d'impôt de 25.000 € au titre de cette année (après application du plafond annuel de souscription), si, et seulement si, l'impôt dû par le foyer est supérieur à cette somme. Dans le cas contraire (impôt dû, avant réduction d'impôt, au titre des revenus 2022 inférieur à 25.000 €), la fraction de la réduction d'impôt excédant l'impôt dû en 2022 ne sera pas reportable sur les années suivantes et est définitivement perdue.

En application de l'article 38 de la Loi de Finances pour 2022 (LOI n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 publiée au JO du 31 décembre 2021), lors de la cession des titres par le souscripteur, le prix d'acquisition des titres des sociétés foncières solidaires à retenir pour le calcul de la plus-value réalisée sera, le cas échéant, réduit du montant de la réduction d'impôt effectivement obtenue, afin d'éviter un cumul d'avantages.

A défaut de précision de la loi de finances pour 2022, la suppression de la prise en compte de la réduction d'impôt dans le prix de revient s'applique à compter de l'imposition des revenus de 2021. Néanmoins, dans la mesure où le dispositif IR-SIEG est en vigueur depuis le 1er janvier 2020 et où le bénéfice de la réduction d'impôt est conditionné à la conservation des actions jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription en cas de cession d'actions, cette mesure pourra être appliquée en pratique aux cessions d'actions intervenant à compter du 1er janvier 2026.

Exemple : pour une souscription d'un montant de 10 000 € réalisée en 2022, la réduction d'IR serait de 2 500 € (taux de 25%). Le prix de revient pris en compte pour le calcul de la plus-value serait de 10 000 € et non de 7 500 € (prix de souscription – avantage fiscal). En conséquence, en cas de cession ultérieure des titres (au-delà de la période de conservation fiscale des titres, soit à compter du 1er janvier 2028) pour 12 000 €, la plus-value imposable serait alors de 2 000 € (12 000 € - 10 000 €). L'avantage fiscal de 2 500 € n'est donc plus pris en compte dans le cadre de la plus-value et n'est donc plus imposé à ce titre.

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

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

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

Cet avantage fiscal sera également subordonné à la conservation des actions souscrites jusqu'au 31 décembre de la 5ème année suivant celle de la souscription (en cas de cession d'actions) et jusqu'au 31 décembre de la 7ème année suivant celle de la souscription en cas de remboursement d'apports (cas de rachat d'actions par la société). Afin de bénéficier de la réduction d'impôt, le souscripteur devra être en mesure de produire à

l'Administration fiscale, sur sa demande, les documents lui permettant d'attester de la réalité de sa souscription. Dès lors, le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière. La réduction d'impôt s'appliquera en une seule fois l'année qui suit le versement.

➤ Impact du prélèvement à la source

Avec la mise en place du prélèvement à la source depuis le 1er janvier 2019, les réductions d'impôt sont bien entendu prises en compte dans le calcul de l'impôt sur le revenu, mais elles seront versées avec une année de décalage. Ainsi, les réductions d'impôts correspondant à des versements opérés en 2022, et notamment les souscriptions donnant droit à la réduction IR-SIEG, seront remboursées en 2023 lors de la réception de l'avis d'impôt sur les revenus de 2022.

➤ Mise en garde spécifique

Dans une réponse ministérielle en date du 17 juillet 2008 (Sénat 17 juillet 2008, p.1459), l'Administration fiscale est venue tempérer le bénéfice des avantages fiscaux Madelin, Dutreil et TEPA en se réservant la possibilité de recourir à la notion de fraude à la loi pour qualifier l'attitude d'un souscripteur au capital d'une PME dont l'investissement ne serait, dans les faits, soumis à aucun risque en capital.

La portée de cette réponse ministérielle devrait être transposable au nouvel avantage fiscal IR-SIEG.

Dans une telle hypothèse, le souscripteur qui se comporte comme un simple prêteur de deniers s'expose à la remise en cause pour fraude à la loi du bénéfice de l'avantage fiscal résultant de son investissement.

L'Administration fiscale met ainsi l'accent sur l'objectif du législateur d'encourager le financement durable des PME par la contribution à l'augmentation de leurs fonds propres, tout en évitant la prolifération d'une catégorie de souscripteurs dont l'investissement serait dénué de toute prise de risque capitalistique. C'est pourquoi l'attention des souscripteurs est attirée sur le risque de remise en cause des avantages fiscaux susvisés pour le cas où leur souscription à la présente augmentation de capital ne serait exercée que dans un but exclusivement fiscal, notamment en cas de revente systématique des titres souscrits à l'expiration du délai de conservation susvisé.

D'une manière générale, des évolutions légales et réglementaires peuvent intervenir et sont susceptibles d'affecter défavorablement la Société ou ses actionnaires et souscripteurs.

g) Régime spécial des PEA (exclusif de la réduction d'impôt pour souscriptions au capital de PME ou de foncières solidaires)

Les actions de la Société peuvent être souscrites dans le cadre d'un PEA. Il existe deux types de plans : le PEA "classique", dont le plafond des versements est fixé à 150 000 € (300 000 € pour un couple) et le PEA "PME-ETI", dont le plafond des versements est fixé à 225 000 € (450 000 € pour un couple). Toutefois, la somme des versements effectués par une même personne physique sur les deux plans, PEA de droit commun et PEA "PME ETI", ne peut excéder 225 000 €.

Chaque contribuable (ou conjoint ou partenaire de PACS) peut détenir, à la fois, un PEA "classique" et un PEA "PME-ETI" (mais ne peut en revanche être titulaire que d'un plan de chaque type).

Le PEA "PME-ETI", qui est destiné à financer les PME et les entreprises de taille intermédiaire (ETI), fonctionne de la même manière et bénéficie des mêmes avantages fiscaux que le PEA "classique".

Sous certaines conditions, le PEA ouvre droit :

- pendant la durée du PEA, à une exonération d'impôt sur le revenu (mais pas des prélèvements sociaux) à raison des produits nets et des plus-values nettes générés par les placements effectués dans le cadre du PEA, à condition, notamment, que ces produits et plus-values soient maintenus dans le PEA, et
- au moment de la clôture du PEA ou lors d'un retrait partiel (s'ils interviennent plus de cinq ans après la date d'ouverture du PEA), à une exonération d'impôt sur le revenu à raison du gain net réalisé à cette occasion ; ce gain reste néanmoins soumis aux prélèvements sociaux, au taux en vigueur à la date de réalisation du gain.

Les produits des placements effectués en actions non cotées ne bénéficient toutefois de l'exonération d'impôt sur le revenu que dans la limite de 10% du montant de ces placements. Seuls sont concernés par ce plafonnement les produits proprement dits, à l'exclusion des plus-values de cessions de titres non cotés.

Depuis le 1er janvier 2019, le gain net réalisé depuis l'ouverture du plan est soumis en cas de retrait ou rachat sur PEA avant l'expiration de la cinquième année du plan à une imposition à taux forfaitaire (PFU) de 12,8% ou sur option annuelle au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les moins-values subies dans le cadre d'un PEA ne sont imputables que sur des plus-values réalisées dans le même cadre ; il est précisé que les pertes éventuellement constatées, lors de la clôture anticipée du PEA avant l'expiration de la cinquième année lorsque la valeur liquidative du plan est inférieure au montant des versements effectués sur le plan depuis son ouverture, sont imputables sur les plus-values de cession de valeurs mobilières de même nature réalisées hors d'un PEA au cours de la même année ou des dix années suivantes.

4.9.1.2 *Personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés*

a) Dividendes

Les dividendes perçus par des sociétés détenant moins de 5% du capital de la société sont assujettis à l'impôt sur les sociétés (IS) au taux de 15% ou 25% en fonction du montant du bénéfice imposable.

Les sociétés détenant au moins 5% du capital de la Société peuvent bénéficier du régime des sociétés mères (exonération des dividendes sous réserve de la taxation à l'IS au taux de 15% ou 25% d'une quote-part de frais et charges, fixée forfaitairement à 5% de la distribution). Cette exonération ne revêt un caractère définitif que lorsque les titres sont conservés pendant un délai de deux ans.

b) Plus-values

La Foncière est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition. En application de l'article 219 du CGI, les plus ou moins-values provenant de la cession de titres de participation dans des sociétés à prépondérance immobilière non cotées concourent à la formation du résultat imposable au taux de droit commun de l'impôt sur les sociétés, quelle que soit la durée et la quote-part de détention des titres de la Société à prépondérance immobilière, sachant que le taux de droit commun est actuellement égal à 25%, ainsi que, le cas échéant, de la contribution sociale de 3,3% (article 235 ter ZC du CGI) assise sur l'impôt sur les sociétés, après application d'un abattement qui ne peut excéder 763 000 € par période de douze mois.

Cependant, en application de l'article 219 I-b du CGI, les personnes morales, dont le chiffre d'affaires hors taxes est inférieur à 10 000 000 € et dont le capital social, entièrement libéré, est détenu de manière continue pendant la durée de l'exercice ou de la période d'imposition considérée, pour au moins 75% par des personnes physiques ou par une société satisfaisant elle-même à l'ensemble de ces conditions, bénéficient d'une réduction du taux de l'impôt sur les sociétés qui est fixé, dans la limite de 38 120 € du bénéfice imposable par période de douze mois, à 15%.

Ces entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 7 630 000 euros sont, en outre, exonérées de la contribution sociale de 3,3% mentionnée ci-avant (article 235 ter ZC du CGI).

4.9.1.3 *Autres actionnaires*

Les actionnaires de la Société soumis à un régime d'imposition autre que ceux visés ci-avant, notamment les contribuables dont les opérations portant sur des valeurs mobilières dépassent la simple gestion de portefeuille ou qui ont inscrit leurs titres à l'actif de leur bilan commercial, devront s'informer du régime fiscal s'appliquant à leur cas particulier auprès de leur conseil fiscal habituel.

4.9.2 Actionnaires dont la résidence fiscale est située hors de France

1) Dividendes

(i) *Personnes physiques* :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 12,8 %, portée à 75% pour les dividendes payés dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces retenues à la source.

Pour rappel, la Foncière ne procède pas à des distributions de dividendes.

(ii) *Personnes morales* :

Les dividendes font l'objet d'une retenue à la source de 25%, portée à 75% pour les dividendes payés dans un Etat ou un territoire non coopératif. Toutefois, des conventions internationales peuvent limiter ou supprimer ces prélèvements à la source. Les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés et détenant au moins 5% du capital dans la Société peuvent, sous certaines conditions, bénéficier du régime des sociétés mères (IS assis sur 5% de la distribution). Pour rappel, la Foncière n'a pas vocation à distribuer des dividendes à ses actionnaires

2) Plus-values

(i) *Personnes physiques* :

La Foncière est une société à prépondérance immobilière. En effet, l'article 22 de la Loi de Finances pour 2022 qui permet à la Société de ne pas être considérée comme une société à prépondérance immobilière comme précisé à l'article 4.9.1.1 (e) ci-dessus, concerne uniquement les droits d'enregistrement et non les autres sources d'imposition.

Les plus-values occasionnelles réalisées par les non-résidents fiscaux français sur des titres de sociétés à prépondérance immobilière non cotées sont imposables en France et supportent un prélèvement spécifique de 25% (réduit à 19% pour les personnes physiques résidentes, à la date de la cession d'un Etat de l'Espace Economique Européen -Union Européenne, Islande, Norvège et Liechtenstein). Si les titres sont détenus depuis plus de 5 ans, les plus-values bénéficient d'un abattement de 6 % par an au-delà de la 5ème et jusqu'à la 21ème année, et de 4% pour la 22ème année de détention.

La plus-value peut aussi être soumise à la surtaxe applicable aux plus-values excédant 50 000 euros.

Les prélèvements sociaux de 17,2% sont aussi applicables aux non-résidents. Toutefois, ceux-ci peuvent être exonérés de CSG et de CRDS s'ils justifient qu'ils relèvent d'un régime de sécurité sociale au sein de l'Espace Economique Européen et qu'ils ne sont pas à la charge d'un régime obligatoire de sécurité sociale français.

L'imposition en France des non-résidents dans les cas visés ci-dessus peut être limitée voire supprimée par la convention fiscale internationale conclue entre la France et l'Etat de résidence du cédant.

(ii) *Personnes morales* :

Les plus-values sont imposables en France dans les mêmes conditions que pour les personnes physiques telles qu'exposées ci-dessus.

Toutefois, le taux du prélèvement spécifique est de 19 % pour les personnes morales établies dans l'Espace Economique Européen et de 25% pour les autres.

L'assiette de la plus-value répond à des règles particulières qui diffèrent selon que la personne morale est établie dans l'Espace Economique Européen ou ailleurs. Pour plus d'informations, les souscripteurs doivent se rapprocher de leur conseil fiscal habituel.

3) Impôt sur la fortune immobilière

Les personnes physiques n'ayant pas leur domicile fiscal en France au sens de l'article 4 B du code général des impôts, sont exonérées d'impôt sur la fortune immobilière en France à raison de la quote-part immobilière des actions de la Société qu'elles ont souscrites, en application de l'instruction fiscale BOI-PAT-IFI-20-20-20-20 n°250.

4) Droits de succession et de donation

Sous réserve des dispositions des conventions fiscales internationales, les actions de sociétés françaises transmises par voie de succession ou de donation sont susceptibles d'être soumises aux droits de succession ou de donation en France.

Les actionnaires étrangers détenant des actions de la Société par voie de succession ou de donation sont invités à se rapprocher de leur conseil fiscal habituel afin de déterminer si, au regard de leur situation particulière, ils sont soumis aux droits de succession ou de donation en France et s'ils pourraient obtenir une exonération de ces droits ou un crédit d'impôt en vertu d'une des conventions fiscales conclues avec la France.

4.10 Identité et coordonnées de l'offreur des valeurs mobilières s'il ne s'agit pas de l'émetteur

Sans objet.

4.11 Réglementation française en matière d'offre publique d'achat obligatoire, retrait obligatoire et de rachat obligatoire applicables aux valeurs mobilières

Sans objet.

4.12 Incidence potentielle sur l'investissement d'une résolution au titre de la directive 2014/59/UE du parlement européen et du conseil

Sans objet.

5. MODALITÉS DE L'OFFRE OU DE L'ADMISSION A LA NEGOCIATION

5.1 Conditions, statistiques de l'offre, calendrier prévisionnel et modalités de souscription

5.1.1 Conditions de l'offre

5.1.1.1 Conditions de l'offre de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

L'augmentation de capital sera réalisée par émission de 68 518 actions nouvelles avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible au profit des actionnaires existants de la Société, à raison de 1 action nouvelle pour 32 actions anciennes détenues. Les actionnaires feront leur affaire des éventuels rompus, dont la négociation se fera, le cas échéant, sous réserve de l'agrément de la gérance pour les nouveaux actionnaires.

Le prix d'émission est de 149 € par action, soit 92 € de valeur nominale et 57 € de prime d'émission.

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 10 209 182 €, pouvant être porté à 11 740 604 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 21 décembre 2022). Ainsi, le nombre initial de 68 518 actions nouvelles pourrait être augmenté de 10 278 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 78 796 actions.

5.1.1.2 Conditions de l'offre de bons de souscription

Les 67 000 BSA 2023 seront émis et souscrits au prix unitaire de 0,01 € par la Fédération Habitat et Humanisme de façon indépendante de l'augmentation de capital en numéraire. Les BSA devront être souscrits par la Fédération par renvoi à la Société d'un bulletin de souscription.

Ces bons seront cessibles et exerçables du 09 janvier au 26 mai 2023, après cession, par la Fédération, à des tiers (actionnaires ou non-actionnaires) préalablement agréés par la gérance de la Foncière.

Les actions souscrites au moyen de l'exercice des bons de souscription d'actions devront l'être concomitamment à la cession desdits bons de souscription d'actions par la Fédération.

Tant qu'il existera des BSA en cours de validité, les droits du titulaire des bons seront réservés dans les conditions prévues aux articles L.228-98 et suivants du code de commerce.

5.1.2 Montant de l'émission

5.1.2.1 Augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire

Le produit brut de l'émission, primes d'émission incluses, s'élève à 10 209 182 €, dont 6 303 656 € de montant nominal et 3 905 526 € de prime d'émission.

Les 68 518 actions nouvelles seront émises au prix de 149 €, correspondant à 92 € de valeur nominale et 57 € de prime d'émission par action.

Limitation du montant de l'émission :

Conformément à l'article L225-134 du code de commerce, et au terme de la deuxième résolution de l'assemblée générale du 7 juin 2022, si les souscriptions n'ont pas absorbé la totalité de l'émission, il pourra être décidé de limiter le montant de l'opération aux souscriptions reçues dans le cas où celles-ci représenteraient au moins les trois-quarts de l'augmentation de capital décidée, soit 4 727 788 € de valeur nominale ; dans le cas contraire (c'est-à-dire si le montant des souscriptions n'atteint pas ce chiffre), l'intégralité des fonds versés serait restituée aux souscripteurs. La restitution des fonds serait effectuée sans frais, dans un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'augmentation de capital.

Faculté d'extension (phase 3 de l'augmentation de capital) :

L'opération prévoit une faculté d'extension (phase 3) : en fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 10 209 182 € pouvant être porté à 11 740 604 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 21 décembre 2022). Ainsi, le nombre initial de 68 518 actions nouvelles pourrait être augmenté de 10 278 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 78 796 actions. Dans ce contexte la prime d'émission supplémentaire s'élèverait à 585 846 €, soit une prime d'émission totale si extension de 15% de 4 491 372 €.

5.1.2.2 *Augmentation de capital issu de l'exercice des BSA*

Dans l'hypothèse où tous les BSA émis (soit 67 000 BSA) seraient exercés, le produit brut relatif à l'émission des actions nouvelles serait de 9 983 000 € (dont 6 164 000 € de valeur nominale) sur la base d'un prix d'exercice de 149 €.

Les actions nouvelles souscrites par l'exercice des bons devront être entièrement libérées en numéraire par virement en espèces ou par compensation avec des créances certaines, liquides et exigibles. Les actions souscrites par l'exercice des bons porteront jouissance au jour de leur souscription.

Les actions nouvelles, qui seront soumises à toutes les dispositions statutaires, seront, dès leur souscription, entièrement assimilées aux actions anciennes, et jouiront des mêmes droits à compter de la date de réalisation de l'augmentation de capital.

5.1.3 *Période de souscription et procédure de souscription*

5.1.3.1 *Période de souscription et procédure de souscription de l'augmentation de capital avec maintien du DPS en numéraire*

La souscription sera ouverte du 05 septembre au 21 décembre 2022 selon les modalités suivantes :

(a) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre irréductible

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux propriétaires des actions anciennes à raison de 1 action nouvelle pour 32 actions anciennes détenues du 5 au 09 septembre 2022 inclus (phase 1).

(b) Droit préférentiel de souscription/souscription à titre réductible

Il n'a pas été créé de droits préférentiels à titre réductible. Les actions nouvelles qui n'auraient pas été souscrites à titre irréductible seront attribuées à partir du 12 septembre 2022 jusqu'au 21 décembre 2022 (phase 2), soit :

- aux actionnaires qui auront demandé à souscrire un nombre d'actions supérieur à celui qu'ils peuvent souscrire à titre irréductible,
- aux tiers (non-actionnaires) qui en feront la demande.

L'attribution se fera en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription.

(c) Faculté d'Extension (phase 3)

En fonction de l'importance de la demande, la Société se réserve la faculté d'exercer la clause d'extension, dans la limite de 15% du montant initial de l'émission, soit un produit d'émission de 10 209 182 € pouvant être porté à 11 740 604 €, afin de servir tout ou partie des ordres de souscription non servis au titre de la phase 2. A l'identique de la phase 2, l'attribution des actions disponibles, au titre de la clause d'extension, se fera, à l'issue de la phase 2 (soit à compter du 21 décembre 2022) en fonction de l'ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription non servies à l'issue de la phase 2. Ainsi, le nombre initial de 68 518 actions nouvelles pourrait être augmenté de 10 278 actions nouvelles additionnelles, pour porter le nombre total d'actions nouvelles à émettre à un maximum de 78 796.

(d) Valeur théorique des droits de souscription

Il n'y a pas de marché organisé des droits de souscription. La souscription durant la phase 1 étant réalisée à un prix de 149 €, identique au prix des phases 2 et 3 ci-après qui est aussi le prix d'exercice des BSA et correspond également au prix fixé par la Gérance pour organiser les transactions sur les actions FH&H entre le 1er juillet 2022 et le 30 juin 2023, la valeur intrinsèque du DPS doit être considérée comme nulle,

(e) Procédure d'exercice du droit préférentiel de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 5 et le 9 septembre 2022 inclus et payer le prix de souscription correspondant.

Les droits préférentiels de souscription non exercés à la fin de la période de souscription à titre irréductible (phase 1) seront caducs de plein droit.

Calendrier prévisionnel de l'offre :

Dates	Emission d'actions nouvelles	BSA
26/08/2022	Obtention d'approbation du prospectus par l'AMF	Obtention de l'approbation de l'AMF sur le prospectus
05/09/2022	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>	Publication d'un communiqué sur l'opération dans le journal <i>La Croix</i>
05/09/2022	Ouverture de la période de souscription aux actionnaires exclusivement (phase 1)	
09/09/2022	Clôture de la période de souscription à titre irréductible (phase 1)	
12/09/2022	Début des souscriptions ouvertes aux tiers non actionnaires et aux actionnaires à titre réductible selon la faculté de répartition de la gérance et selon ordre chronologique d'arrivée des demandes de souscription (phase 2)	
Avant le 17/10/2022		Souscription des 67 000 BSA par la Fédération en une fois
A compter du 21/12/2022	Clôture de la période de souscription de la phase 2 (cumulativement actionnaires et tiers non-actionnaires) – le cas échéant, exercice par la Gérance de la clause d'extension et attribution des 15% d'actions complémentaires aux tiers (actionnaires et/ou non-actionnaires) dont la demande n'a pu être satisfaite à l'issue de la phase 2 de souscription.	
Avant le 31/12/2022	Procès-verbal de la gérance validant l'augmentation de capital. Certificat de la banque. Dans le mois qui suit : inscription des titres créés au compte nominatif des actionnaires et envoi à ces derniers d'une attestation d'actionnaire	
09/01/2023		Ouverture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions
26/05/2023		Clôture de la période de cession des BSA et de souscription concomitante des actions

Si les souscripteurs souhaitent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu, pour l'augmentation en numéraire et pour les BSA :

- les souscripteurs doivent indiquer à l'Emetteur (au travers du bulletin de souscription) le montant de leur souscription pour laquelle ils veulent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu,
- le bénéfice de l'avantage fiscal sera donné.

La procédure suivante sera établie par la Foncière :

- apposition d'un tampon dateur au nom de la Foncière d'Habitat et Humanisme, à réception des bulletins de souscription,
- conservation de l'enveloppe, dont le cachet de la poste fait foi de la date de l'envoi, agrafé au bulletin de souscription.

5.1.3.2 Période de souscription et modalités d'exercice des BSA

L'attribution des BSA est réalisée au prix de 0,01 € le BSA ; les BSA devront être souscrits par la Fédération Habitat et Humanisme durant la période du 5 septembre au 17 octobre 2022 par renvoi d'un bulletin de souscription à la Société.

La période d'exercice des bons est comprise entre le 9 janvier et le 26 mai 2023.

Modalités pratiques de souscription, d'acquisition et d'exercice des BSA

La souscription des 67 000 bons est effectuée en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 €.

La cession des BSA par la Fédération aux souscripteurs est effectuée sur demande du souscripteur par la Fédération Habitat et Humanisme au prix unitaire de 0,01 € par l'envoi d'un bulletin d'acquisition et d'exercice du BSA comportant deux volets :

- un volet de cession du BSA,
- un volet d'exercice du BSA sous forme d'un bulletin de souscription d'action spécifique à cet exercice du BSA.

Bulletins de souscription et de cession des BSA

La souscription de BSA s'effectue en une fois par la Fédération Habitat et Humanisme. Cette souscription se fera sous forme d'un accord écrit.

Les bulletins de cession de BSA seront disponibles, à partir du 9 janvier 2023, à la Fédération. Ils seront imprimés sur le même document que le bulletin de souscription d'action qui permettra l'exercice de ces BSA.

Modalités d'exercice

Les bons de souscription d'actions pourront être cédés à leur prix d'attribution initial de 0,01 € le BSA et exercés sous la condition d'agrément préalable de la gérance de la Foncière.

Les bons ainsi cédés devront être exercés par leurs nouveaux détenteurs de manière concomitante à leur acquisition.

Les titulaires devront faire parvenir leurs instructions d'exercice à la Foncière au moyen d'un bulletin de souscription. La période d'exercice est comprise entre le 9 janvier et le 26 mai 2023. Un BSA donne la possibilité de souscrire à 1 action nouvelle au prix d'exercice de 149 €.

L'instruction d'exercice des BSA par les porteurs est irrévocable.

Les BSA non exercés à la fin de la période d'exercice seront caducs de plein droit.

5.1.4 Révocation de l'offre

L'offre est irrévocable.

Dans le cas où les souscriptions à l'augmentation de capital en actions (hors BSA) n'atteindraient pas au moins 75% du montant de l'émission telle que décidée, l'augmentation de capital serait annulée.

5.1.5 Réduction des souscriptions

L'émission des actions nouvelles est réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription. Les titulaires d'actions anciennes pourront souscrire à 1 action nouvelle pour 32 actions anciennes sans que leurs ordres ne puissent être réduits.

5.1.6 Montant maximum et minimum de souscription

Il n'y a pas de montant maximum ou minimum de souscription. Concernant l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription, l'émission des actions nouvelles est réalisée à titre irréductible sur la base d'une parité de 1 action nouvelle pour 32 actions détenues.

5.1.7 Possibilité de retrait de la demande

Les ordres de souscription sont irrévocables.

5.1.8 Versement des fonds et modalités de délivrance des actions

5.1.8.1 Les actions seront créées sous les formes nominatives pures et intégralement libérées à la souscription

Les demandes de souscription sont à adresser à la Foncière qui avisera personnellement, par courrier, du résultat de cette demande. Si celle-ci est acceptée, les souscripteurs recevront une attestation dans le mois suivant la clôture de l'émission et pourront négocier leurs actions, s'ils le désirent, à partir de la réception de cette attestation.

Il ne sera pas mis de frais d'aucune nature à la charge des souscripteurs.

Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés par la Foncière sur des comptes bloqués auprès de la banque Société Générale. Elle sera chargée d'établir le certificat de dépôts de fonds constatant la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des actions nouvelles.

L'inscription en compte se fait dans le délai d'un mois suivant la clôture de la souscription. Les actionnaires reçoivent un avis d'inscription.

Il est rappelé que la Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la gestion des titres (tous au nominatif) par une équipe dédiée de 2 personnes formées et habilitées, dans le logiciel interne Carmen qui est une application de type SAAS.

Cette application n'est accessible que par des personnes habilitées (identifiant et mot de passe d'accès au portail Habitat et Humanisme et droits d'accès spécifiques à la base de données Carmen). Cette base de données fait partie du programme de sauvegarde du système d'information d'Habitat et Humanisme.

Les souscriptions sont traitées dans l'ordre de date d'arrivée (tampon à date pour les souscriptions papiers, date de souscription pour les souscriptions en ligne), la date de paiement (chèque, virement ou CB) est retenue pour la saisie des souscriptions.

Les souscriptions sont faites exclusivement par chèque bancaire, virement sur un compte dédié ou par paiement par carte bancaire.

Pour toutes les souscriptions supérieures à 10 000 €, les souscripteurs personnes physiques fournissent une copie d'une pièce d'identité et un justificatif de domicile, les personnes morales un extrait du K-Bis.

En cas de fonds venant de l'étranger, une vigilance supplémentaire est faite sur la banque d'émission du paiement.

5.1.8.2 L'exercice des BSA donnera lieu à création d'actions sous la forme nominative et intégralement libérées à la souscription

Les modalités seront identiques à celles de l'augmentation de capital avec droit préférentiel de souscription en numéraire précitée.

5.1.9 Publication des résultats de l'offre

Les résultats de l'offre seront publiés sur le site internet de la Foncière d'Habitat et Humanisme lorsque l'intégralité de l'offre aura été souscrite et au plus tard le 26/05/2023 (la date étant susceptible de varier en fonction des souscriptions reçues). Un mécanisme d'alerte a été mis en place par la Société afin de prévenir les souscripteurs de l'atteinte de l'intégralité de l'offre et de pouvoir bloquer dans les temps les souscriptions en ligne.

5.1.10 Procédure d'exercice et de négociabilité des droits de souscription

Pour exercer leur droit préférentiel de souscription, les actionnaires devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 5 et le 09 septembre 2022 inclus et payer le prix de la souscription correspondant.

Le droit de souscription devra être exercé par ses bénéficiaires, sous peine de déchéance, avant la fin de la période de souscription (09 septembre 2022 inclus).

Ce droit est négociable, conformément à la loi, pendant la période de souscription à titre irréductible.

Cependant, la Foncière informe qu'il n'existe pas de marché organisé pour la vente de ces droits de souscription.

5.1.11 Procédure d'exercice et de négociabilité des BSA

Les BSA souscrits, au prix de 0,01 € le BSA, par la Fédération Habitat et Humanisme, ne seront cessibles par celle-ci qu'à des tiers (actionnaires ou non) répondant aux critères suivants :

- les personnes physiques sympathisantes du Mouvement sans poursuite systématique d'avantages fiscaux,
- les associations,
- les congrégations religieuses,
- les Fonds Communs de Placement d'Entreprise et les Fonds Communs de Placement à Risques,
- les Fonds Solidaires et les Fonds ISR,
- les SCPI,
- les compagnies d'assurance et mutuelles,
- les sociétés d'investissement.

Pour exercer leur BSA, les investisseurs devront en faire la demande auprès de la Foncière entre le 9 janvier et le 26 mai 2023 et payer le prix de la souscription correspondant.

Les BSA devront être exercés par leurs bénéficiaires au plus tard le 26 mai 2023, sous peine de caducité.

Le BSA n'est pas négociable par son acquéreur qui doit l'exercer immédiatement après son acquisition à la Fédération Habitat et Humanisme. Cédé moyennant un prix de 0,01 € par BSA par la Fédération, après agrément de la Foncière, il doit être exercé concomitamment à la souscription.

5.2 Plan de distribution/schéma de commercialisation et allocation de valeurs mobilières

5.2.1 Catégories d'investisseurs potentiels - pays dans lequel l'offre sera ouverte

Catégories d'investisseurs potentiels

L'émission étant réalisée avec maintien du droit préférentiel de souscription à titre irréductible, les droits préférentiels de souscription sont attribués à l'ensemble des actionnaires de la Société. Pourront ensuite souscrire aux actions nouvelles à émettre, les investisseurs qui en feront la demande (cumulativement actionnaires et non-actionnaires).

Les demandes de souscription seront enregistrées et donneront lieu à un courrier valant accusé de réception, au fur et à mesure de la réception des bulletins de souscription à la Foncière, la date du tampon faisant foi.

Pays dans lequel l'offre sera offerte

L'offre sera ouverte au public en France.

Restrictions globales à l'offre

La diffusion du prospectus pour la vente des actions, droit préférentiel de souscription et souscription d'actions nouvelles, peuvent, dans certains pays, y compris les Etats-Unis d'Amérique, faire l'objet d'une réglementation spécifique. Les personnes en possession du présent prospectus doivent s'informer d'éventuelles restrictions locales et s'y conformer.

5.2.2 Intention de souscription des actionnaires principaux ou des membres des organes de direction ou de surveillance

A la date de la présente note d'information, la Fédération Habitat et Humanisme n'envisage pas de souscrire. La Société n'a pas d'autre information sur les intentions de ses principaux actionnaires et de ses dirigeants.

5.2.3 Information de pré-allocation

La souscription des actions nouvelles est réservée, par préférence, aux actionnaires existants de la Société dans les conditions décrites au paragraphe 5.1.3.

5.3 Notification aux souscripteurs

Les investisseurs ayant passé des ordres de souscription seront informés de leurs allocations par la délivrance d'une attestation de souscription par la Société, après agrément de la gérance, dans le mois qui suit la fin de la période de souscription.

5.4 Etablissement des prix

5.4.1 Fixation du prix de souscription des actions

La détermination annuelle d'une valeur de référence de l'action de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme est apparue nécessaire en raison de la forte augmentation du volume de la production de logements et du souhait de certains actionnaires de voir le prix d'émission des actions et le prix de cession des titres, dans les négociations entre actionnaires, suivre de manière adaptée l'évolution du marché.

En dépit des difficultés d'appréciation d'un patrimoine immobilier constitué presque exclusivement de logements sociaux ou très sociaux, dont la vente ne pourrait intervenir, aux termes de la réglementation en vigueur et de nos propres statuts, qu'en faveur d'une autre société travaillant dans le même secteur d'activité, une méthodologie a été mise au point et soumise pour avis à nos commissaires aux comptes qui l'ont entérinée.

La première détermination de cette valeur est intervenue le 6 juillet 2006. La gérance avait alors fixé la valeur de référence du titre à 123 euros. Une nouvelle valeur, calculée selon la même méthode, est fixée chaque année par la gérance, et applicable pour une durée d'un an du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante.

Approche méthodologique

L'évaluation du patrimoine de la Foncière peut se faire à partir de différentes méthodes :

- La valeur nette comptable retraitée : cette valeur ne tient compte ni des variations du marché de l'immobilier, ni de l'inflation ;
- La valeur de marché : calculée par un expert indépendant, elle donne le prix des biens, libres de toute occupation et de tout conventionnement. Dans le cas de la Foncière d'Habitat et Humanisme, ce critère est difficilement utilisable, car l'essentiel des logements n'est pas cessible (du fait de la réglementation, des statuts de la société et des objectifs du Mouvement HH) et est loué, dans le cadre d'un conventionnement, en fonction d'un barème administratif, à des familles en situation sociale difficile ;
- La méthode des cash-flows consolidés, est considérée par les experts que nous avons consultés, et en particulier par nos commissaires aux comptes, comme l'approche la plus fiable du problème posé. Elle consiste à calculer la valeur des biens à partir du cash-flow qu'ils dégageront pendant toute la période de vie des immeubles (estimée à quarante ans pour les acquisitions et à la durée du bail pour les baux) et en y rajoutant in fine, pour les acquisitions, un montant tenant compte de la valeur des terrains et du bâti.

Application à la Foncière HH

L'importance des subventions d'équipement figurant dans le bilan de société Foncière a conduit les experts à préconiser un retraitement de notre haut de bilan, retraitement qui a pour effet de réduire et les immobilisations et les fonds propres du montant des subventions d'équipement reçues. On obtient ainsi, pour 2021, une valeur nette comptable corrigée égale, pour sa partie immobilière à 332M€ (droits aux baux inclus), soit 3M€ d'immobilisations incorporelles, 458M€ d'immobilisations corporelles, et -130M€ de subvention d'investissement. Quant aux capitaux propres, ils s'élèvent à 302M€.

Méthode de la valeur de marché :

Le rapport d'expertise réalisé en 2021 du patrimoine de la Foncière au 31/12/2020 fait ressortir une valeur marchande théorique de 606M€ pour une valeur nette comptable de 393M€, soit une plus-value latente de +213M€. Comme la valeur nette comptable dans les comptes au 31/12/2021 ressort à 462M€, la valeur de marché peut donc être estimée à cette valeur augmentée de la plus-value latente soit à 675M€.

Cette évaluation nous conforte dans l'idée que le choix des implantations a été bon et qu'il assure une bonne protection des avoirs confiés par nos actionnaires. Mais comme il a été mentionné plus haut cette valeur n'a pas de portée pratique véritable compte tenu des contraintes propres à notre activité.

Méthode des cash-flows consolidés :

La méthode des cash-flows cumulés a été appliquée selon les principes qui nous ont été définis par les experts sur la base des paramètres suivants :

- cash-flow actualisé des opérations terminées à fin décembre 2021 pour les 40 années à venir, ou pour la durée du bail si celle-ci est inférieure,
- cash-flow actualisé des opérations en cours au prorata des investissements déjà réalisés,
- valeur terminale actualisée égale à 100 % des terrains et du bâti
- taux d'actualisation de 5.9% correspondant au taux actuel des OAT 10 ans augmenté d'une « prime de risque » intégrant les risques propres au secteur immobilier, les rigidités propres au logement social, les incertitudes liées à l'entretien des lieux par les locataires et enfin l'absence de toute distribution de dividende.

La somme des cash-flows actualisés s'élève ainsi à 210M€ et la valeur terminale actualisée 136M€. La société a par ailleurs retenu comme hypothèse de travail une augmentation moyenne annuelle des loyers de +1.6% et des charges de +1.8%.

Valorisation de l'action FH&H

A l'issue de ces calculs la valeur de l'action est déterminée en utilisant la formule suivante :

	2021
Capitaux propres stricto sensu (M€)	301.6
+ cash-flows consolidés (M€)	210.1
+ valeur terminale actualisée (M€)	136.5
– valeur nette comptable corrigée (M€)	332.0
Valeur globale actualisée (M€)	316.2
Nombre de parts	2 115 067
Valeur unitaire de la part €	149.45

Sur la base des principes ainsi définis, la valeur globale actualisée est ressortie à 316M€, montant qui, rapporté au nombre des actions existant, donne une valeur de l'action pondérée égale à 149.5€, **arrondie à 149€**. Cette valeur de référence s'appliquera en tant que de besoin à partir de la date du 1er juillet 2022.

5.4.2 Fixation du prix d'exercice des BSA

Les 67 000 BSA sont souscrits par la Fédération au prix unitaire de 0.01€ par BSA. Un BSA permet de souscrire à une action nouvelle au prix de 149 € jusqu'au 26 mai 2023. Ce prix de 149 € est identique au prix d'émission des actions proposées dans le cadre de l'augmentation de capital et au prix auquel s'effectuent les transactions de revente.

5.4.3 Procédure de publication du prix de l'offre

Le prix de l'offre, avec prime d'émission, est fixé dans le cadre du présent prospectus.

5.5 Placement et prise ferme

5.5.1 Coordinateurs de l'ensemble de l'offre

La Foncière d'Habitat et Humanisme assure elle-même la coordination de l'opération. Son adresse est citée au paragraphe 1.1 de la première partie du présent prospectus.

5.5.2 Intermédiaires chargés du service financier

La Société n'a pas recours aux services d'un prestataire de services d'investissement (PSI). Elle utilise néanmoins les services de la Société Générale pour le recueil et le blocage des souscriptions versées. Les fonds versés à l'appui des souscriptions seront déposés et bloqués auprès de la Société Générale, 18 rue du Chapeau Rouge, 69009 Lyon.

5.5.3 Garantie

La présente émission ne fait pas l'objet de garantie de bonne fin au sens de l'article L.225-145 du code de commerce.

5.5.4 Date de signature du Contrat de Garantie et de règlement-livraison des actions cédées

Non applicable.

5.5.5 Date de signature de prise ferme

La présente opération ne fait pas l'objet de prise ferme.

5.6 Admission à la négociation et modalité de négociation

Les actions de la Foncière et les BSA ne sont pas admises aux négociations sur un compartiment de cotation.

5.7 Détenteurs de valeurs mobilières souhaitant les vendre

5.7.1 Nom et adresse des personnes souhaitant vendre

La Fédération souscrira aux 67 000 BSA au prix de 0,01 € par BSA et les cèdera à des tiers (actionnaires ou non actionnaires) répondant aux critères listés dans le paragraphe 5.1.11.

A la connaissance de la Société, il n'y a pas d'autre personne ou entité offrant de vendre ses actions ou valeurs mobilières.

5.7.2 Nombre et catégorie des valeurs mobilières offertes par les vendeurs

cf. paragraphe 5.7.1.

5.7.3 Cession d'actions par un actionnaire majoritaire

Non applicable.

5.7.4 Convention de blocage

Non applicable.

5.8 Dilution

5.8.1 Montant et pourcentage de dilution résultant de l'offre

Incidence de l'émission sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action

Le tableau ci-dessous présente l'incidence de l'augmentation de capital et de l'exercice des BSA qui seront émis sur la quote-part des capitaux propres pour le détenteur d'une action de la Foncière. Il est alors fait l'hypothèse que la personne disposant d'une action ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre).

Le calcul est effectué sur la base des capitaux propres (hors subventions d'investissement) au 31 décembre 2021 retraités des augmentations de capital intervenues en juin 2022^(*) et sur la base du nombre d'actions existant au 15 juin 2022 :

Variation de la quote part des capitaux propres (en euros pour une action)	15/06/2022
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	142,81 €
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100 %	
après émission de 68 518 actions provenant de l'augmentation de capital	143,00 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,17 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,09 €
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75 %	
après émission de 51 389 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	142,95 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,13 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,04 €
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115 %	
après émission de 78 796 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	143,03 €
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	143,20 €
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	143,11 €

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2022 et de l'augmentation de capital résultant des BSA 2021 constatée le 8 juin 2022 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des 67.000 BSA 2021 qui a été constatée le 8 juin 2022 et (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 7 juin 2022 et (iii) de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, étant précisé que ces trois opérations entraîneraient une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, de 11.550.927 euros pour 77.523 actions nouvelles émises.

L'effet dilutif lié à l'exercice des BSA 2022 qui seront émis en 2023 est déterminé sur la base d'un prix d'exercice de 149 €.

Ce prix sera révisé par la gérance au 1er juillet 2023, soit à une date ultérieure à la fin de la période de souscription et d'exercice des BSA 2022.

Il convient de noter que l'assemblée générale extraordinaire du 7 juin 2022 a approuvé les opérations suivantes :

- **Exercice de 67.000 BSA** : une décision de la Gérance en date du 08 juin 2022 a constaté l'exercice intégral des 67 000 BSA émis dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 10 juin 2021 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 8 juin 2021 dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté, en date du 08 juin 2022, l'exercice intégral des 67.000 BSA et, par voie de conséquence, l'émission de 67.000 actions nouvelles pour une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 6.164.000 €, augmenté d'une prime d'émission de 3.891.000 €, compte tenu d'un prix d'exercice de 149 € (soit un nominal de 92 €, augmenté d'une prime d'émission de 57 €).
- En outre, une opération d'augmentation de capital en numéraire réservée à la Fédération Habitat et Humanisme a été constatée dans le cadre d'une décision de la Gérance en date du 14 juin 2022 prise en vertu de l'autorisation accordée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022, dans le cadre d'une délégation de compétence. La Gérance a constaté la réalisation d'une augmentation du capital en numéraire d'un montant nominal de 498.732 €, augmenté d'une prime d'émission de 308.997 €, par l'émission, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, de 5.421 actions nouvelles à un prix d'exercice de 149 €.
- Enfin, réalisation d'une opération d'**apport en nature consenti par la Fédération Habitat et Humanisme**, approuvée par l'assemblée générale des actionnaires en date du 7 juin 2022 : il s'agit d'une augmentation de capital par apport en nature de biens immobiliers et financiers consenti par la Fédération Habitat et Humanisme pour un montant d'apports global de 760.279 €, représentant une augmentation de capital de 469.384 €, par création de 5.102 actions nouvelles de 92 € de nominal assortie d'une prime d'émission de 57 € (soit une prime d'émission globale de 290.814 €), avec une

soulte de 81 € (correspondant au montant restant suite à la conversion du montant de la valeur des biens en actions Foncières).

5.8.2 Incidence de l'émission sur la situation de l'actionnaire

Incidence de l'émission sur la participation d'un actionnaire détenant 1% du capital

Le présent tableau détaille l'incidence de l'augmentation de capital et de l'émission des BSA à venir sur la participation dans le capital d'un actionnaire détenant 1% du capital social de la Foncière. Il est fait l'hypothèse que l'actionnaire ne souscrira pas à la présente émission (augmentation de capital puis exercice des BSA à émettre en 2023).

Le calcul est effectué sur la base du nombre d'actions composant le capital social au 15 juin 2022 :

Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	15/06/2022
Avant émission des actions nouvelles provenant de la présente augmentation de capital	1,00%
Cas 1: Augmentation de capital souscrite à 100%	
après émission de 68 518 actions provenant de l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
Cas 2: Augmentation de capital souscrite à 75%	
après émission de 51 389 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	0,97%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,96%
Cas 3: Augmentation de capital souscrite à 115%	
après émission de 78 796 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	0,96%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	0,94%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	0,95%

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2022 et de l'augmentation de capital résultant des BSA 2021 constatée le 8 juin 2022 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des 67.000 BSA 2021 qui a été constatée le 8 juin 2022 et (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 7 juin 2022 et (iii) de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, étant précisé que ces trois opérations entraîneraient une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, de 11.550.927 euros pour 77.523 actions nouvelles émises.

Incidence de l'émission sur la participation détenue par les actionnaires du Mouvement

Le tableau ci-après présente l'incidence, au 15 juin 2022, de l'augmentation du capital et de l'émission de BSA sur la participation dans le capital des Associations Habitat et Humanisme et de la Fédération Habitat et Humanisme, ainsi que les deux ensembles, si elles ne souscrivent pas à l'augmentation de capital, ni n'exercent les BSA à émettre dans le cadre de la présente émission.

nombre d'actions au 15/06/2022	67 362			48 655			116 017		
	Associations H&H			Fédération H&H			Ensemble		
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	9 620 097 €			6 948 514 €			16 568 611 €		
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%									
après émission de 68 518 actions provenant de l'augmentation de capital	9 632 728 €			6 957 638 €			16 590 366 €		
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	9 644 361 €			6 966 040 €			16 610 401 €		
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	9 638 629 €			6 961 900 €			16 600 529 €		
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%									
après émission de 51 389 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	9 629 643 €			6 955 409 €			16 585 052 €		
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	9 641 451 €			6 963 938 €			16 605 389 €		
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	9 635 634 €			6 959 736 €			16 595 370 €		
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%									
après émission de 78 796 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	9 634 557 €			6 958 959 €			16 593 516 €		
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	9 646 086 €			6 967 286 €			16 613 372 €		
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	9 640 406 €			6 963 183 €			16 603 589 €		

(*) par hypothèse, le calcul de la dilution est fait sur la base d'un résultat net comptable nul en 2022 et de l'augmentation de capital résultant des BSA 2021 constatée le 8 juin 2022 et avec prise en compte (i) de l'augmentation de capital résultant de l'exercice de l'intégralité des 67.000 BSA 2021 qui a été constatée le 8 juin 2022 et (ii) de l'apport en numéraire réservé à la Fédération HH décidé par l'AGE du 7 juin 2022 et (iii) de la réalisation de l'augmentation de capital en nature, étant précisé que ces trois opérations entraîneraient une augmentation des capitaux propres, par rapport au montant des capitaux propres figurant dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, de 11.550.927 euros pour 77.523 actions nouvelles émises.

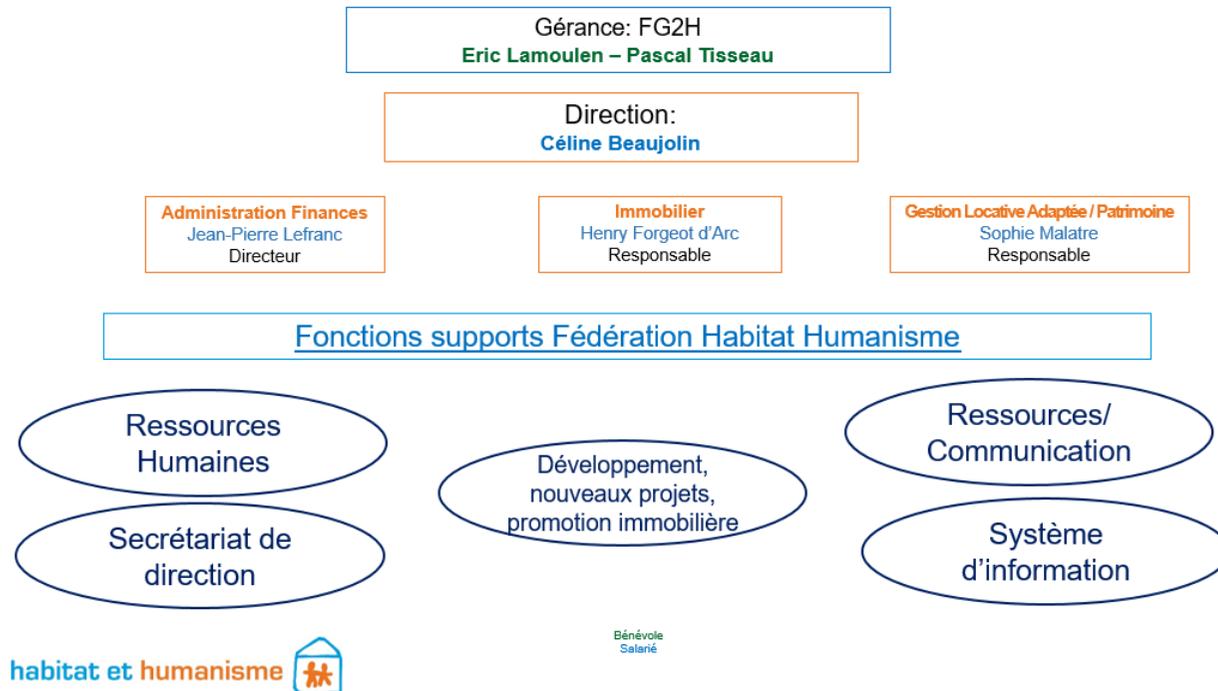
Variation des droits de vote (en pourcentage du capital et des droits de vote)	Associations H&H	Fédération H&H	Ensemble
Avant émission des actions nouvelles provenant de l'augmentation de capital (1)	3,07%	2,22%	5,29%
Cas 1 : Augmentation de capital souscrite à 100%			
après émission de 68 518 actions provenant de l'augmentation de capital	2,97%	2,15%	5,12%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,88%	2,09%	4,97%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,93%	2,12%	5,04%
Cas 2 : Augmentation de capital souscrite à 75%			
après émission de 51 389 actions nouvelles en cas de réduction à hauteur de 75% de l'augmentation de capital	2,99%	2,16%	5,16%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,91%	2,10%	5,01%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,95%	2,13%	5,08%
Cas 3 : Augmentation de capital souscrite à 115%			
après émission de 78 796 actions provenant de 115% l'augmentation de capital	2,96%	2,14%	5,09%
(*) après exercice des 67 000 BSA 2022 soit 100% des BSA susceptibles d'être exercés	2,87%	2,08%	4,95%
(*) après exercice de 33 500 BSA en 2022 soit 50% des BSA susceptibles d'être exercés	2,91%	2,11%	5,02%

ANNEXES AU PROSPECTUS

- Annexe A : Organigramme fonctionnel de Foncière d'Habitat et Humanisme
- Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant commandité sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021
- Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise – Exercice clos le 31 décembre 2021
- Annexe D : Rapport d'expertise du patrimoine immobilier au 31/12/2021 de la Foncière Habitat et Humanisme
- Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts

**Annexe A : Organigramme fonctionnel de
Foncière d'Habitat et Humanisme**

Organigramme fonction Foncière d'Habitat et Humanisme



**Annexe B : Rapport de gestion établi par le gérant
commandité sur les comptes de l'exercice clos
le 31 décembre 2021**

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME

Société en commandite par actions

au capital de 194 586 164 €

Siège social : 69 chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE

339 804 858 RCS LYON

RAPPORT D'ACTIVITE SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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 des impayés difficilement recouvrables sur les populations qui ne bénéficient pas de soutien des collectivités. Elle l'est aussi par le retour à un nombre de projets acceptés par le Comité d'Engagement connu avant la crise sanitaire.

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

- Un ralentissement de son 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 (+1,5M€ soit plus de +7 %), des charges locatives et de l'entretien (+0,8M€), des dotations aux amortissements nets de subventions (+0,1M€).
- 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 0,713M€ 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 (+0,728M€) qui s'explique par l'impact des projets INLI pour 0,137M€ et par le fait que la grande majorité des projets engagés soit composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements.
- Une progression de la capacité d'autofinancement qui atteint 7,3M€ et couvre les annuités d'emprunt payées (6,3M€).

ACTIVITE DE LA SOCIETE

La Foncière d'Habitat Humanisme est, depuis sa création en 1986, l'un des outils patrimoniaux du mouvement Habitat et Humanisme pour l'acquisition et la rénovation de logements à destination de personnes en difficulté. Elle dispose d'un agrément d'Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS), d'une convention SIEG et d'un agrément de maîtrise d'ouvrage d'insertion.

Elle s'est ancrée dans le champ de l'innovation et de l'entrepreneuriat social en basant son financement sur l'investissement solidaire (à travers 2 levées de fonds auprès de particuliers, de personnes morales et d'investisseurs institutionnels) et en développant des projets novateurs répondant aux évolutions de la

précarité. Elle favorise la mixité sociale dans les villes en privilégiant les logements dans les quartiers « équilibrés » non marqués socialement.

Les biens acquis et rénovés sont gérés par les 57 associations et des agences immobilières dont les 8 AIVS du mouvement pour y loger des personnes en grande fragilité qui font l'objet d'un accompagnement de proximité assuré par les équipes des associations. Cet accompagnement vise le retour à l'estime de soi et à l'autonomie ainsi que l'élaboration d'un nouveau projet de vie pour une insertion sociale durable.

Les projets immobiliers sont prospectés, proposés et suivis par les équipes des associations locales, constituées en majorité de bénévoles anciens professionnels du bâtiment. Les projets sont travaillés avec les chargés d'opérations de la Foncière.

Le modèle économique de la Foncière fonctionne de la manière suivante :

- Les acquisitions et travaux de rénovations sur biens propres ou sur des propriétés louées pour de longues périodes dans le cadre de baux emphytéotiques, sont financés par des fonds propres, par des emprunts principalement auprès de la Caisse des Dépôts qui octroie des taux longs à des conditions financières très avantageuses (taux d'intérêts adossés à la rémunération des livrets A), par des subventions associées aux dispositifs des conventions ou pas, et par des dons et mécénats. Ces projets ne sont réalisés par la Foncière qu'à la condition que les loyers modérés payés par les locataires permettent de rembourser les emprunts et les fonds propres investis.
- Les loyers versés à la Foncière permettent de rembourser les emprunts, de financer l'amortissement des biens, de payer les charges du propriétaire, de financer les travaux d'entretien et d'amélioration et de couvrir les frais.

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

- La réalisation de logements sociaux et très sociaux (logements faisant l'objet de conventions soit PLAI, soit ANAH, voire à la marge PLUS ou PLS) :
 - Individuels situés dans des zones non sensibles et dans des secteurs urbains plutôt que dans des quartiers périphériques,
 - Collectifs (pensions de familles et résidences sociales) pouvant comprendre de 15 à 25 logements destinés à des personnes en cours de resocialisation et qui ne sont pas aptes à entrer directement dans un appartement de type classique,
 - De plus en plus, le Mouvement développe des structures d'habitat individuel en collectif, de type maison intergénérationnelle, permettant d'articuler accompagnement individuel et accompagnement collectif.
- La gestion de son patrimoine.

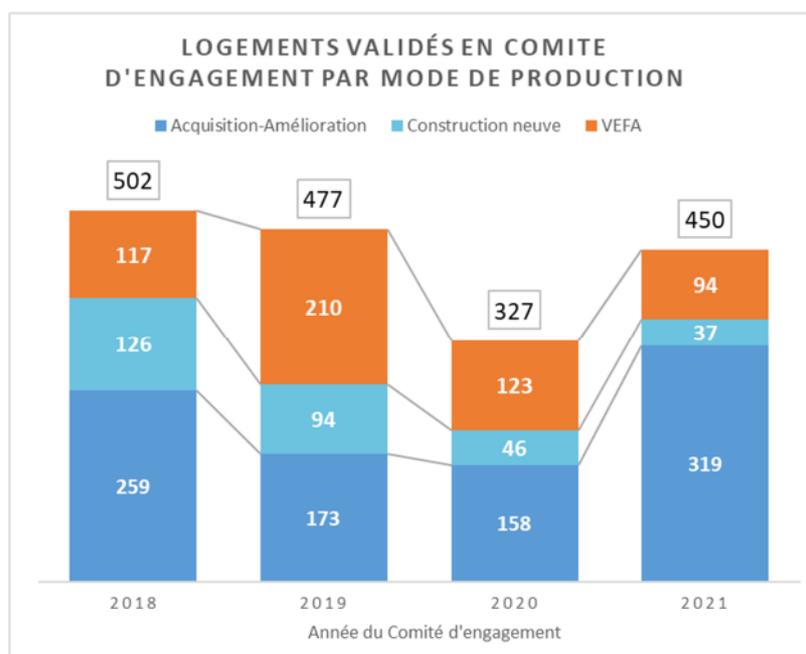
La réalisation de logements sociaux et très sociaux

❖ *Opérations engagées en 2021*

Les projets immobiliers initiés par les associations locales du Mouvement Habitat et Humanisme résultent des projets sociaux qu'elles ont elles-mêmes définis sur chacun de leur territoire. Les projets, après avoir été travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'association et à la Foncière, sont soumis pour avis, pour ceux de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, à un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Seul un avis favorable de cette instance permet à la Foncière de réaliser un projet. Les autres projets, qui sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint, donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 2021, les Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total 74 opérations représentant 450 nouveaux logements pour un investissement global de 47,5M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 48% par des prêts (soit 22,9M€), 12% par des subventions (5,5M€) et 40% par des fonds propres (19,1M€). La modification de la répartition par financement par rapport aux années précédentes s'explique par l'acceptation de l'opération importante sur l'agglomération lyonnaise mentionnée dans les éléments majeurs (182 logements) 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.

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



L'année 2020 avait été marqué 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 est marquée par la progression des logements en Acquisition – Amélioration principalement sous l'effet de l'achat « en bloc » de 182 logements.

Taille des opérations engagées

	nb de projet	%	% cumulé	nb logts	%	% cumulé
1-3 logements	57	77%	77%	66	15%	15%
4-5 logements	3	4%	81%	12	3%	17%
6-10 logements	6	8%	89%	44	10%	27%
11-20 logements	4	5%	95%	73	16%	43%
21 et plus	3	4%	99%	71	16%	59%
Inli	1	1%	100%	184	41%	100%
Total	74	100%		450	100%	

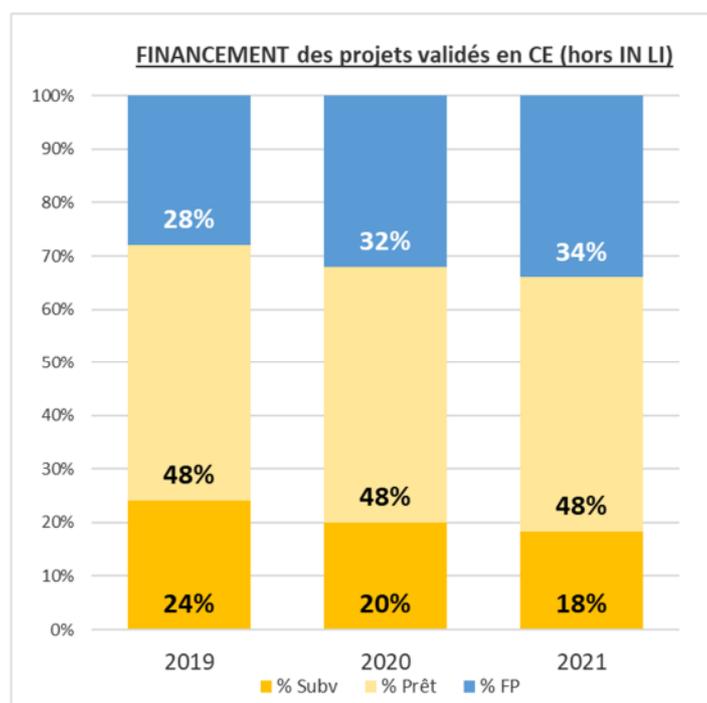
Inli : vente en bloc par le bailleur social Inli, filiale d'Action Logement, de 182 logements individuels répartis dans l'agglomération lyonnaise sur 102 adresses et de deux commerces.

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 en bloc, 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.

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.

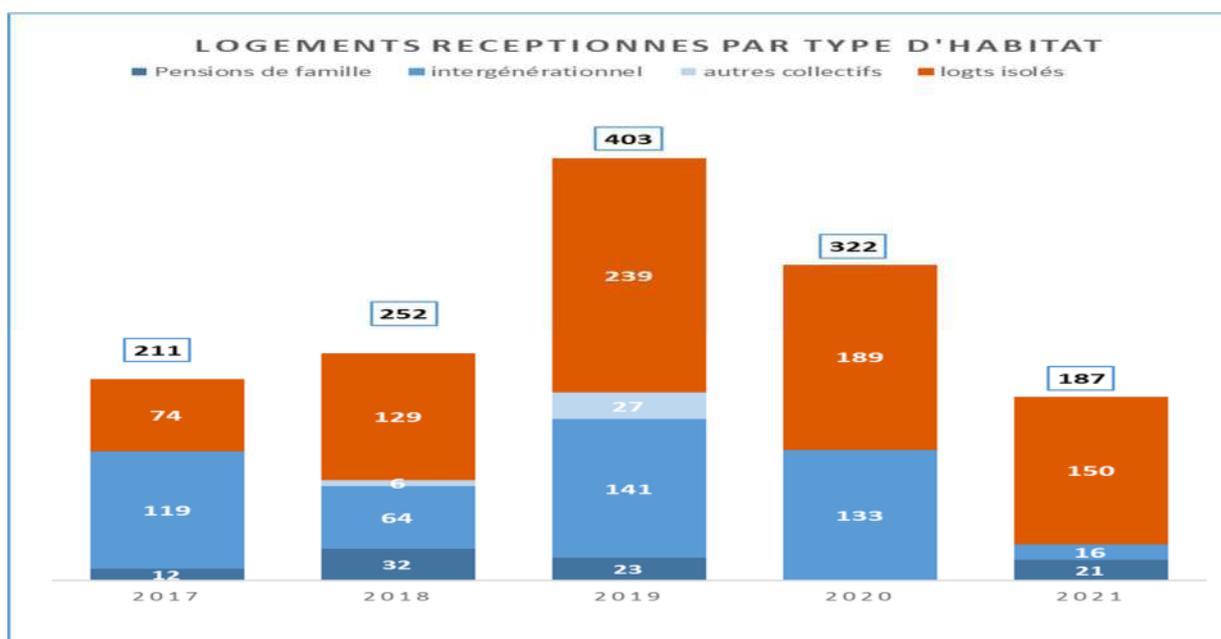
❖ *Opérations en cours au 31/12/2021*

A ce chiffre, s'ajoute l'encours de production qui s'élève à 1.426 logements validés en Comité d'Engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.

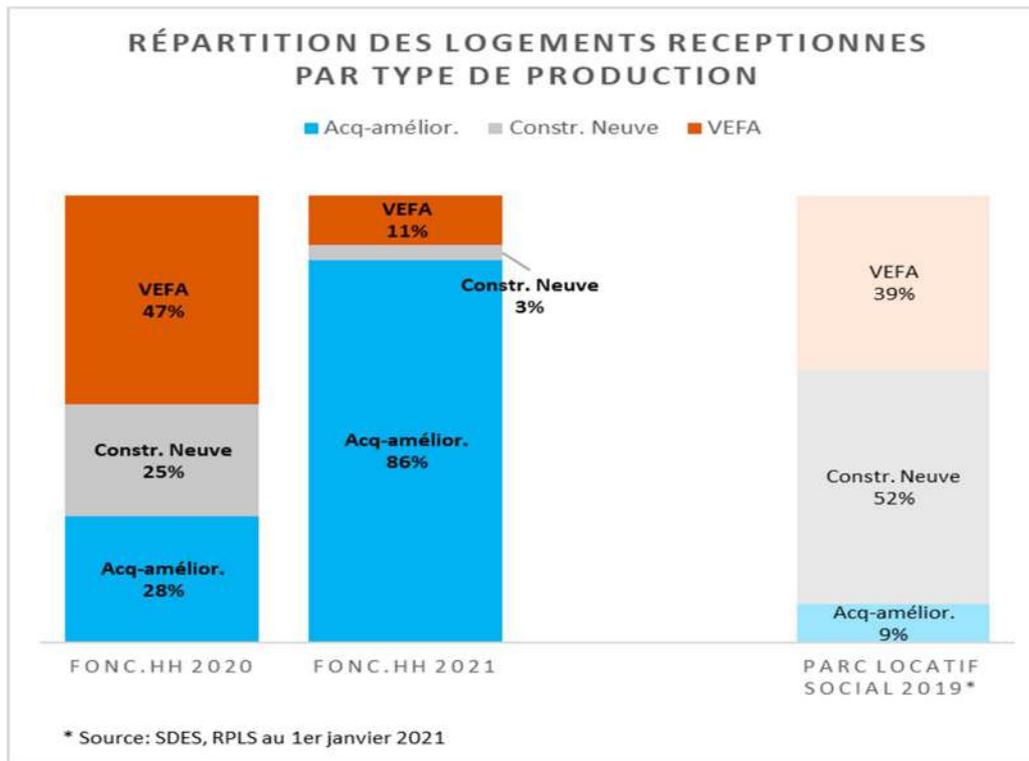
❖ *Mises en service et réceptions en 2021*

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

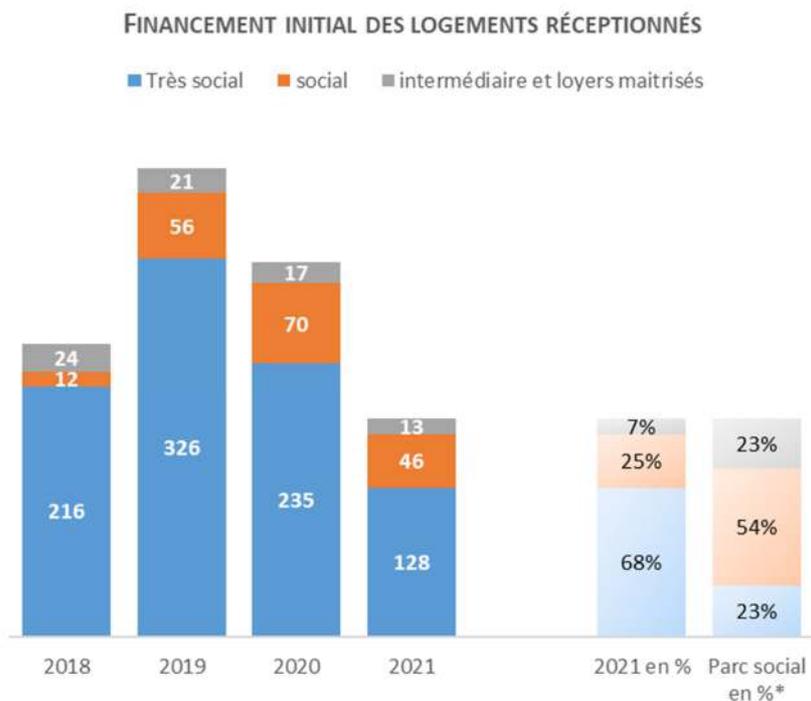
Evolution des types d'habitat des logements réceptionnés par la Foncière



Evolution des logements réceptionnés par type de production



Type de financement des logements réceptionnés



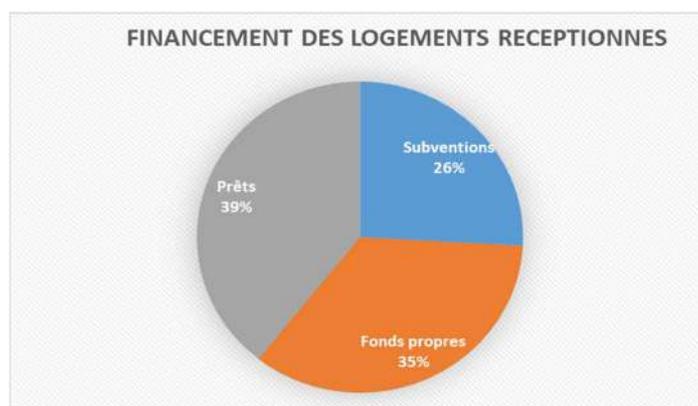
* Source: SDES, RPLS au 1er janvier 2020

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 143k€ par logement, contre 145k€ 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 50k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionnés (16k€ en moyenne pour les logements PLAI produits par les bailleurs sociaux).

❖ *Etat du parc au 31/12/2021*

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 3756 logements diffus et 1260 logements dans les foyers ou résidences sociales. A ce chiffre s'ajoute l'encours de production de 1.426 logements (dont 171 logements sur Lyon cédés par Inli à réceptionner sans travaux début 2022, les autres logements de ce projet nécessitant des travaux), validés en Comité d'engagement et en attente de réception car ils sont en cours d'étude ou de chantier.

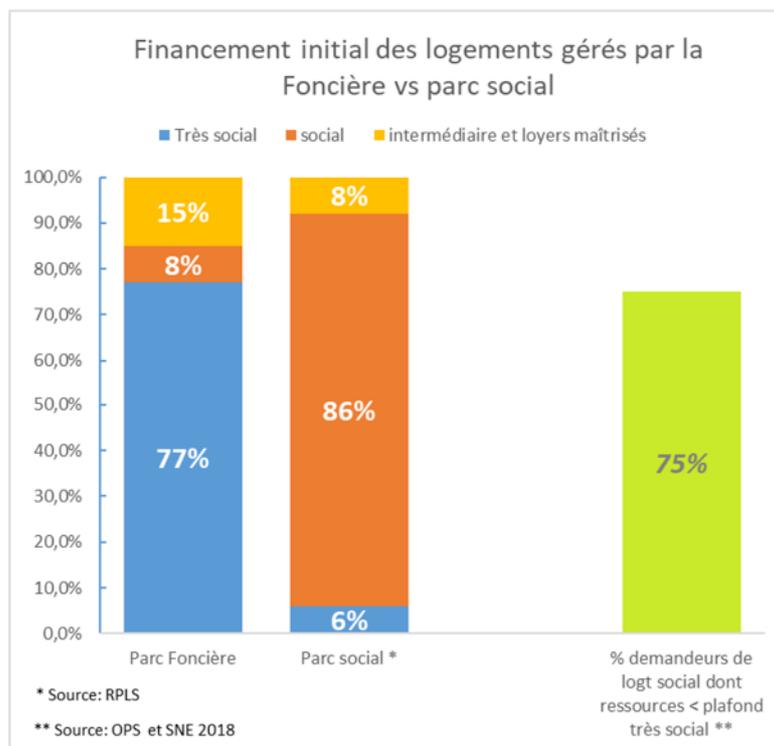
La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) s'élève à 563,9M€.

Pour l'exercice de sa mission, la société dispose de 5.016 logements sociaux : 3.756 logements diffus et 1.260 logements dans des foyers ou résidences sociales.

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 ressource 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.

Gestion du patrimoine immobilier

❖ Analyse de l'activité de gestion locative

Le patrimoine de logements réceptionnés et mis en location s'élève à 5.016 logements contre 4.858 au 31 décembre 2020 (+3%).

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 en k€ hors charges se décompose de la façon suivante :

31/12/2021			31/12/2020			ecart		
Logements	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et résidences sociales	Total	Logements	Foyers et 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

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

en k€	Logts indiv		Logts 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
CREANCES 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%
IRRECOUVRABLES	80	435	0	0	80	435
% irrécouvrables sur loyers et charges	0,5%	2,7%	0,0%	0,0%	0,4%	2,3%
PROVISION SUR CREANCES	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 IMPAYES	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 350k€ (contre 236k€ 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 de vieilles 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, et c'est pourquoi il est demandé aux gestionnaires, dans les conventions tripartites, un rapport trimestriel de leur encours.

❖ Analyse de la vacance au 31/12/2021

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

❖ Entretien et plan stratégique du patrimoine (PSP)

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

Depuis 2019, un diagnostic annuel est conduit sur l'ensemble du parc de la Foncière à partir des données disponibles qui ont été confrontées aux retours des équipes dans les associations qui interviennent régulièrement dans les logements. Il permet d'identifier les biens sur lesquels des travaux importants doivent être réalisés, de mettre en place des politiques de remise à niveau par typologies d'interventions, et d'identifier les logements qu'il conviendra de céder au vu de leur attractivité et de leurs qualités.

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

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 9,9%

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 44k€ au 31/12/2020 dispose d'un bail pour des appartements dans le cadre d'un habitat collectif.

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.

Succursales

La société ne détient pas de succursale.

ANALYSE DES RESULTATS

en k€	31/12/2021	31/12/2020	ECART 20/21
Loyers et charges	20 177	18 661	1 516
Honoraires de montage	1 805	1 077	728
Autres produits de gestion courante	360	387	-27
Reprises et transferts	278	1 136	-858
Reprises de subventions d'investissements	3 928	4 557	-629
PRODUITS D'EXPLOITATION	26 548	25 819	729
Autres achats et charges externes	-10 924	-9 962	-962
Impôts et taxes	-1 879	-1 743	-136
Charges de personnel	-1 558	-1 746	188
Dotations aux amortissements	-10 081	-10 560	479
Dotations aux provisions	-589	-396	-194
Autres charges de gestion	-557	-783	226
CHARGES D'EXPLOITATION	-25 589	-25 190	-398
RESULTAT D'EXPLOITATION	959	629	331
Produits financiers	1 448	1 779	-330
Charges financières	-1 903	-2 025	123
RESULTAT FINANCIER	-454	-247	-208
Produits exceptionnels	844	289	555
Charges exceptionnelles	-707	-694	-13
RESULTAT EXCEPTIONNEL	137	-405	542
Impôt sur les sociétés	-23	-24	1
RESULTAT DE L'EXERCICE	619	-47	666

❖ Produits d'exploitation

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

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+1 516k€), 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 728k€ qui s'explique par l'impact des logements engagés dans le cadre du projet INLI pour 137k€ 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 -858k€. Cette baisse s'explique principalement par la constatation en 2020 d'une reprise de provision de -400k€ 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 vieilles créances provisionnées à 100%,
- De la baisse des reprises de subventions d'investissements (-629k€). 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 398k€.

Les **achats et charges externes** progressent de +962k€ 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 (+693k€),
- De la hausse de +224k€ 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 209k€, d'une indemnité d'éviction de 150k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (150k€ inclus dans les autres produits de gestion courante) et des créances passées en irrécouvrables pour 81k€.

La **masse salariale** est en diminution pour la partie des salaires versés en direct (-188k€). 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 461k€.

Personnel	2021	2020
Effectif moyen	26	28
Effectif moyen retraité	41	38
Charges de personnel (k€)	1 558	1746
Charges de personnel retraitée (k€)	2 461	2356

Dans le cadre de la réorganisation de l'ensemble des services di 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 +959k€, en hausse de +331k€. Par « activité », le résultat et la variation par rapport à 2020 s'explique de la façon suivante :

En K€	Résultat 2021	Ecart sur 2020	Commentaire
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 facturées 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 -454k€. Il se détériore de -208k€ 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 914k€.

Le résultat exceptionnel ressort à 137k€. Il est principalement constitué d’une plus-value de +124k€ 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 +619k€.

❖ **EBE et Capacité d’autofinancement**

EN k€	2021	2020	2019
EBE	7 748	6 657	5 352
CAPACITE 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 (+0.4M€) et la hausse des honoraires de montage (+0.7M€).

La capacité d'autofinancement, d'un montant de 7 310k€, provient essentiellement de l'EBE (+7.7M€) et dans une moindre mesure du financier (-0.3M€).

Après prise en compte du remboursement des emprunts pour un montant de 6 382k€, la capacité d'autofinancement nette dégagée s'élève à +928k€.

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.

Examen de la situation financière

En K€	31.12.2021	31.12.2020	Ecart
Immobilisations Incorporelles	3 003	3 066	-63
Immobilisations Corporelles	459 753	424 954	34 799
Immobilisations Financières	2 553	2 097	456
ACTIF IMMOBILISE	465 309	430 117	35 192
Subventions à recevoir	33 669	31 741	1 928
Autres Créances	19 920	5 776	14 144
Disponibilités	60 031	56 890	3 141
ACTIF CIRCULANT	113 620	94 407	19 213
TOTAL ACTIF	578 929	524 524	54 405
Capitaux Propres et Réserves	300 958	274 058	26 900
Subventions d'investissements	129 267	121 296	7 971
Résultat de l'exercice	619	-47	666
FONDS PROPRES	430 844	395 307	35 537
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 106	787	319
Emprunts et dettes financières	141 310	123 776	17 534
Fournisseurs	4 776	4 020	756
Dettes fiscales et sociales et Autres dettes	893	634	259
TOTAL DETTES	146 979	128 430	18 549
TOTAL PASSIF	578 929	524 524	54 405

Evolution de l'actif immobilisé net de 35,1M€

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière (comparaison 2020 : + 21.5M€).

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 +34,7M€. 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 +19,2M€

Les autres créances progressent de 14,1M€ car elles intègrent 16M€ 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 +3,1M€ pour atteindre 60M€. 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 106.8M€. 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 +17,5M€ 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 la typologie de l'endettement immobilier 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 M€)	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 (en % du bilan)	430,8 74%	395,3 75%	359,4 77%	330,7 78%	304,2 77%
Emprunts et dettes financières (en % du bilan)	141,31 24,4%	123,8 23,6%	99,5 21%	85,6 20%	80,6 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 (emprunt et dette - trésorerie)	-81,3	-66,9	-77,9	-59,7	-44,3

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

L'article L.441-14 du Code de commerce prévoit que les sociétés dont les comptes annuels sont certifiés par un commissaire aux comptes publient des informations sur les délais de paiement de leurs fournisseurs ou de leurs clients suivant des modalités définies par décret.

Les sociétés doivent publier dans leur rapport de gestion, depuis le 1^{er} janvier 2009, la « décomposition à la clôture des deux derniers exercices du solde des dettes à l'égard des fournisseurs par date d'échéance » conformément aux dispositions de l'article D441-6 du Code de Commerce.

Les échéances figurent dans les documents des états financiers.

Tableau du solde des dettes fournisseurs et des créances clients en € au 31/12/2021 :

Le système d'information ne nous permet pas de remplir ce document pour 2021. Le Commissaire aux comptes a été informé de cette contrainte.

Sanctions pour pratiques anticoncurrentielles

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Montant des prêts à moins de 2 ans consentis par la société, à titre accessoire à son activité principale, à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles elle entretient des liens économiques le justifiant

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Croissance externe et apports

La Foncière a procédé à deux offres au public, 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 26,2M€.

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

Actionnariat

		Ventes/nb d'actions au 31/12 n-1
<i>Nombre d'actions au 31/12/17</i>	<i>1 433 545</i>	
Cessions en 2018	23 160	1,7%
<i>Nombre d'actions au 31/12/18</i>	<i>1 582 759</i>	
Cessions en 2019	33 299	2,1%
<i>Nombre d'actions au 31/12/19</i>	<i>1 758 897</i>	
Cessions en 2020	33 105	1,9%
<i>Nombre d'actions au 31/12/20</i>	<i>1 933 237</i>	
Cessions en 2021	47 114	2,4%
<i>Nombre d'actions au 31/12/21</i>	<i>2 115 067</i>	

Actionnaires significatifs :

	% du capital 2021	% du capital 2020
Fédération HH	0,3%	1,3%
Epargne Salariale	34.8%	33%
Associations locales d'HH	4.6%	5%

Evolution prévisible et Perspectives 2022

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 mise 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 DIHAL¹⁷. 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 sont privilégiés.

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 1er janvier 2025, entre les classes A et E à compter du 1er janvier 2028 et entre les classes A et D à compter du 1er 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.

Evènements 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 ».

¹⁷ Délégation Interministérielle à l'Accès à l'Hébergement et à l'Accès au Logement

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. A ce titre, le taux d'intérêt du livret A sur lequel sont adossés les emprunts souscrits par la Foncière est passé de 0.5% à 1% au 1er février 2022 et à 2% au 1er août 2022. Compte tenu de la révisabilité des contrats d'emprunts que la Foncière a levé auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation, l'impact sur les charges financières peut être évalué à environ 600k€ pour la première augmentation et à 1 100k€ pour la deuxième. Ces hausses seront effectives en année pleine dans les comptes de 2024.

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.

Activité en matière de Recherche et de Développement

Nous n'avons rien de particulier à signaler à ce titre.

Gestion des Risques

Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1 I-3° c.com) :

Les principaux risques auxquels la société pourrait être confrontée sont les suivants :

Risque de non-paiement des loyers et de vacance : Les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacance forte, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et le remboursement d'emprunt. Ce risque est limité par l'organisation mise en place mais aussi par la part importante de ces loyers versés directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.

Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation : L'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. Face à ces risques, la société s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.

Risque lié à la maintenance des biens immobiliers : Les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Face à ces risques, la société fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. Elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration dans le cadre notamment d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires.

Risque lié aux sinistres, catastrophes naturelles, pandémie : Face à ces risques, la société a mis en place des assurances pour couvrir les risques professionnels et environnementaux et par l'intervention du courtier lorsque des sinistres interviennent. Celles-ci sont complétées par des audits réguliers effectués par les

bénévoles compétents des Associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant lesquelles la Foncière réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien.

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

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

Participation des salariés au capital

Etat de participation des salariés (et des dirigeants, dans le cadre d'un PEE, au dernier jour de l'exercice)

En application des dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce, nous vous précisons que le personnel ne détenait au 31 décembre 2021 aucune action acquise dans les conditions prévues par ce texte.

Opérations réalisées au titre des options d'achat ou de souscriptions d'actions

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-184 du Code de commerce, nous vous informons qu'aucun plan d'option d'achat ou de souscription d'actions n'a été arrêté au profit des salariés et/ou mandataires sociaux et que nous ne sommes donc pas concernés par l'établissement du rapport spécial à joindre au présent rapport concernant les conditions des plans d'option et de souscription ou d'achat d'actions consentis ainsi que de leur exécution au titre de l'exercice écoulé.

Opérations réalisées au titre de l'attribution d'actions gratuites au personnel salarié et aux dirigeants de la société

Aucune opération de cette nature n'est à signaler

Nombre de ses propres actions achetées ou vendues au cours de l'exercice, dans le cadre de la participation des salariés

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

DOCUMENTS JOINTS AU RAPPORT DE GESTION

Tableau des résultats des cinq derniers exercices.

Au présent rapport est annexé, conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du code de commerce, le tableau faisant apparaître les résultats de la Société au cours de chacun des cinq derniers exercices.

Caluire, le 31 Mars 2022

Société FG2H Gérante,

Représentée par ses co-gérants
Eric Lamoulen et Pascal Tisseau

**Annexe C : Rapport sur le gouvernement d'entreprise –
Exercice clos le 31 décembre 2021**

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

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Madame, Monsieur,

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

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

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

Evolution de la situation nette de la Foncière sur 2021

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

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

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

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

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

Perspectives 2022

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

Consommation des fonds propres

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

Financement des opérations

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

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

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

Endettement

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

Activité

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

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

Le total des loyers bruts sur les 5 016 logements augmente de 7 % sous l'effet principal de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière dans la mesure où la Foncière n'a procédé qu'à des augmentations de loyers faibles (+0,66% soit le taux de variation de l'IRL pour 2021).

Résultats

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

Observations sur les comptes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Administration et Contrôle de la Société

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

Caluire, le 31 mars 2022

Pierre JAMET

**Annexe D : Rapport de la société Mission d'Expertise
qui actualise, au 31 décembre 2021, l'expertise
exhaustive du patrimoine immobilier de la
Foncière d'Habitat et Humanisme**

MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

PATRIMOINE NATIONAL
SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME



- Valeurs au 31 Décembre 2021 -

128 rue La Boétie – Bureau 41 - 75008 PARIS – Tél. 06 62 74 00 94
SARL MISSION D'EXPERTISE au capital de 7.622,45 €
Siret 410 426 936 RCS Paris – TVA Intracommunautaire FR 6841042693600036

MISSION D'EXPERTISE

Expertises en valeur vénale
Foncier – Immobilier – Industriel – Commercial

ESTIMATION IMMOBILIERE

POUR

LA SOCIETE FONCIERE D'HABITAT & HUMANISME

Destinataire : M. Jean-Pierre LEFRANC

- MISSION -

Nous, Société MISSION D'EXPERTISE, appliquant les méthodes définies par la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière, avons été commis en notre qualité d'Expert, par mandat de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme, aux fins d'estimer et d'actualiser, la valeur vénale, libre d'occupation et hors tout conventionnement :

Du patrimoine immobilier de la Société Foncière d'Habitat et Humanisme (immobilisations jusqu'au 31/12/2020), consistant en :

1.185 immeubles comprenant un total de 4.846 logements

L'ensemble réparti sur 68 départements

Estimations et actualisations des valeurs vénales arrêtées au 31 décembre 2021.

Pour les nouveaux immeubles entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020 ainsi que pour le « 7^{ème} géographique 2021 » de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2020), nous nous sommes rendus sur tous les sites et avons très partiellement visité les biens (parties communes – aucune visite intérieure de logement à de très rares exceptions).

Rappel : Pour l'estimation au 31/12/2013, nous nous étions rendus sur tous les sites et avons partiellement visité les biens :

- en compagnie des locataires en place concernant les logements diffus,
- en compagnie des responsables des résidences sociales.

- Préambule -

Dans le respect de la Charte précitée, et conformément à l'objet de la mission confiée, les conclusions développées dans le présent rapport, se réfèrent à la notion de **valeur vénale** et / ou de **valeur locative**.

LA VALEUR VENALE d'un bien immobilier correspond au prix auquel un droit de propriété pourrait raisonnablement être vendu sur le marché à l'amiable, au moment de l'expertise, les conditions suivantes étant supposées préalablement réunies :

- ✓ la libre volonté du vendeur et de l'acquéreur,
- ✓ un délai raisonnable pour la négociation, compte tenu de la nature du bien et de la situation du marché,
- ✓ que la valeur soit à un niveau sensiblement stable pendant ce délai,
- ✓ que le bien ait été proposé à la vente, dans les conditions du marché, sans réserves, avec une publicité adéquate,
- ✓ enfin, l'absence de convenance personnelle.

LA VALEUR LOCATIVE, quant à elle, constitue la contrepartie financière annuelle, susceptible d'être obtenue, sur le marché, de l'usage d'un bien immobilier, dans le cadre d'un contrat de location.

Elle correspond donc au **loyer de marché** (obtenu ou qui doit pouvoir l'être), d'un bien immobilier, aux clauses et conditions usuelles des baux, pour une catégorie de biens et dans un secteur donné.

La valeur locative de marché implique, s'agissant des locaux commerciaux, qu'il n'y ait pas, parallèlement à la conclusion du bail, de versement d'une somme en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte ou droit d'entrée).

La valeur locative est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors les charges locatives ou de toute autre nature, refacturées au preneur.

* La détermination de la valeur vénale / et ou locative, relève des facteurs suivants :

- ✓ Facteurs extrinsèques : situation générale et particulière (localisation), environnement économique et financier, situation et évolution du marché
- ✓ Facteurs intrinsèques : consistance et état, équipements, possibilité d'utilisation (banalisation)

* La valeur vénale trouve par ailleurs son fondement selon deux approches :

La méthode dite par comparaison :

Qui consiste à comparer le ou les bien (s) objet de l'expertise, à des transactions récemment observées sur des biens similaires, en nature comme en localisation, vendus en droits d'enregistrement, comme en TVA, et ceci à la date la plus proche possible de l'expertise.

La méthode dite par le revenu :

Qui consiste à capitaliser un revenu annuel brut ou net, constaté ou encore estimé, sur la base d'un taux de capitalisation intégrant la fiscalité, ainsi qu'en adéquation avec le marché, en intégrant, si besoin est, l'optimisation des flux par la méthode dite des "CFA" Cash-Flows Actualisés, en tenant alors compte : des loyers quittancés, des loyers attendus, d'un taux de vacance, constaté ou envisageable, ainsi que des charges : impôts, taxes et assimilés, travaux d'entretien et d'investissement, charges de fonctionnement, récupérables non récupérées, assurances, commissions de relocations.

Dans un cas comme dans l'autre, ces approches aboutissent à la détermination de la valeur vénale **hors frais et droits**, étant entendu que le régime fiscal retenu correspond aux documents visés au dossier (si régime TVA applicable) ou par défaut, à la législation de droit commun (droits d'enregistrement).

Pour permettre à l'expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- ✓ Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s)
- ✓ Tout document relatif à l'urbanisme
- ✓ Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s)
- ✓ État locatif détaillé, et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours
- ✓ Plans cotés et / ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art
- ✓ Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés
- ✓ Tout audit technique les concernant

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la Sté MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- ✓ Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire
- ✓ Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art

De même que n'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

- ✓ Quant à la présence d'amiante (décrets 96/97 du 07/02/96 et 97-855 du 12/09/97)
- ✓ Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme (art. 123 de la Loi du 29 juillet 1998 et ses décrets d'application 99-483/484 du 09/06/99)
- ✓ Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)
- ✓ Quant aux risques encourus par la présence de radon (circulaire du 27/01/99)
- ✓ De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitude identifiés.

I – DESIGNATION

Estimation en valeur vénale de 1.185 immeubles représentant un ensemble de :

- 4.846 logements.
- 6.013 lots (dont logements, locaux communs, locaux associatifs, locaux commerciaux, parkings, garages...).
- 237.009 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux – hors surfaces de parkings et garages).

Ces biens (immobilisations antérieures au 31/12/2020) sont inégalement répartis sur 68 départements et majoritairement situés en milieu urbain.

Modifications du patrimoine immobilisé entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020

A. Le nouveau patrimoine immobilisé entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020 ressort à :

- 66 immeubles
- 460 logements
- 598 lots (logements, locaux communs, associatifs ou commerciaux, parkings, garages...)
- 22.998 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de et garages).

B. L'ancien patrimoine sorti du parc entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021 s'établit à :

- 0 immeuble
- 0 logement
- 0 m² Habitable.

C. L'ancien patrimoine modifié entre le 01/01/2021 et le 31/12/2021 concerne :

- Pour 3 immeubles, l'ajout de 9 nouveaux logements d'un total de 617 m² Habitables.
 - o 7AG – Aubenas – 07 - 1 nouveau logement de 52 m² aménagé sur partie de local commun.
 - o RAS – Oullins – 69 - 3 nouveaux logements d'un total de 184 m²H aménagés dans les anciens bureaux de l'étage.
 - o RCL – Lyon 7 – 69 - 5 nouveaux logements d'un total de 381 m² non répertoriés dans la base jusqu'en 2021.
- La suppression de 1 ancien logement lors du regroupement des immeubles RCE HH, RCE SCI BURAIIS et RCX BURAIIS – Villeurbanne / Rhône 2.

II – BREF EXPOSE DE LA METHODOLOGIE DES ESTIMATIONS ET ACTUALISATIONS

A. Nous avons procédé à l'estimation de la valeur vénale, immeuble par immeuble de :

- **66 nouveaux immeubles entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020, soit 460 nouveaux logements**, 598 lots et 22.998 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).
- **202 immeubles d'une partie de l'ancien patrimoine (« 7^{ème} géographique 2021 » - immobilisations antérieures à 2020), soit 666 logements**, 889 lots et 36.595 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux - hors surfaces de parkings et garages).

Les visites et les analyses physiques des nouveaux biens entrés dans le patrimoine (du 01/01/2020 au 31/12/2020) et de l'ancien patrimoine du « 7^{ème} géographique 2021 », ont été réalisées au cours des mois de juillet, août, septembre, octobre, novembre et décembre 2021.

Nous avons procédé à l'estimation de la valeur de ces biens, en valeur au 31/12/2021.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les fichiers de références de la base DVI de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France).

DVI est un ensemble d'outils numériques permettant d'effectuer des évaluations immobilières. Ils s'appuient sur les données ouvertes par l'Etat (transactions, surfaces, dates, prix, nombre de pièces, nature de terrain...), sur des sources de données externes (cadastre, PLU...) et sur des méthodes de calculs propres à l'expertise immobilière.

Nous avons également utilisé dans une moindre mesure les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (baromètre de la base PERVAL de la fin 2021) ainsi que par des plateformes internet telles que LPI/SeLoger, MeilleursAgents.

B. Nous avons procédé à une actualisation de la valeur vénale, immeuble par immeuble du reste du patrimoine ancien (immobilisations antérieures à 2020 - hors « 7^{ème} géographique de 2021 ») :

- **917 immeubles, représentant 3.720 logements**, 4.526 lots et 177.417 m² Habitables (logements) et Utiles (locaux communs, associatifs ou commerciaux, hors surfaces de parkings et garages).

Nous avons procédé à l'actualisation de la valeur de ces biens, sans visite, en valeur au 31/12/2021.

Nous avons évalué l'évolution des valeurs à partir des résultats des estimations au 31/12/2013, des précédents 7^{èmes} géographiques et des autres actualisations annuelles successives depuis 2014.

Pour ce faire, nous avons principalement utilisé les statistiques nationales produites par la Chambre des Notaires (Baromètre de la base PERVAL de la fin 2021), la plateforme MeilleursAgents, les fichiers de références de la base DVI de la CEIF (Chambre des Experts immobiliers de France) et nous avons également utilisé dans une moindre mesure les résultats d'enquêtes des réseaux de ventes immobilières.

Les valeurs indiquées dans le présent rapport sont des valeurs libres de toute occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres).

Chaque immeuble a fait l'objet d'une fiche synthétique (format A4 sur tableur Excel) comprenant :

- **Concernant les nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre le 01/01/2020 et le 31/12/2020 et les logements du « 7^{ème} géographique 2021 » :**
 - Photos (2^{ème} semestre 2021).
 - Analyse de la situation géographique et description des biens à fin 2021.
 - Analyse du marché immobilier à fin 2021.
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2021.

- **Concernant les logements de l'ancien patrimoine (hors « 7^{ème} géographique 2021») simplement actualisés :**
 - Photos et analyse de la situation géographique (de début 2014 ou des précédents 7^{èmes} géographiques).
 - Description des biens (de début 2014 ou des précédents 7^{èmes} géographiques).
 - Analyse du marché à fin décembre 2013 ou en fin d'année des précédents 7^{èmes} géographiques).
 - Valeurs des différents lots et valeur récapitulative de l'immeuble au 31/12/2013 ou lors des précédents 7^{èmes} géographiques.
 - Valeur des actualisations annuelles des 31/12/2014 au 31/12/2020.
 - **Valeur de l'actualisation au 31/12/2021.**

Principes d'estimation de 2021 :

- **Immeubles diffus détenus en copropriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Nous n'avons également pas pratiqué d'abattement pour vente en bloc, les lots étant cessibles à l'unité.

- **Immeubles détenus en pleine propriété**

Nous avons utilisé la méthode par « comparaison », en nous référant aux transactions récemment intervenues et s'inscrivant dans un même marché pour des locaux de même nature.

Il y a lieu de considérer aussi les grandes tendances du marché pour les biens s'inscrivant dans un marché peu porteur ou quasi inexistant.

Nous n'avons pas pratiqué d'abattement pour occupation ou pour conventionnement (de logement social), les logements étant à considérer, à la demande de notre mandant, libres d'occupation et de tout conventionnement.

Concernant les logements multiples en monopropriété, nous avons pratiqué un abattement pour vente en bloc, en l'absence de règlement de copropriété, compris dans une fourchette de 5 % à 15 %, selon l'importance des immeubles, la configuration des locaux et les possibilités techniques de division.

Nous avons également recoupé cette méthode « par comparaison » par une seconde méthode par « capitalisation » du revenu théorique de marché.

Une liste des immeubles « aisément » divisibles (hors résidences sociales), sur lesquels nous avons limité cet abattement à 5 %, nous a été communiquée par les services de la Foncière d'Habitat et Humanisme.

- **Immeubles soumis à baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation.**

Nous avons confronté deux méthodes d'estimation pour tenir compte de la durée restant à courir jusqu'à l'expiration des baux :

➤ **La méthode par comparaison**, en nous basant sur une durée de détention qualifiée de « normale » de 60 ans (correspondant très approximativement à une quasi « pleine propriété »).

- Nous avons alors pratiqué un abattement correspondant à $\frac{n}{60}$; « n » correspondant à la durée restant à courir jusqu'à la fin dudit bail.

➤ **La méthode par actualisation** du loyer de marché libre potentiel, net, sur la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail, en déduisant :

- La taxe foncière communiquée ou prévisionnelle (de 0 € à 10 € / m²/an).
- Une provision de travaux de rénovation admissible (de 5 € à 20 € / m²/an).
- Les frais de gestion des biens (de 7 € à 10 € / m²/an).
- Le loyer du bail (emphytéotique, à réhabilitation, à construction) / an, communiqué pour les immeubles AAMI - FBM - HAF - HAO - RFK - RFM – UAD - YAI - YAT - ZAI.

Nota : Ces baux, ainsi que d'éventuelles clauses particulières, ne nous ont pas été communiqués.

Taux d'actualisation retenu : de 4,5 % à 7 % selon la localisation et les qualités de l'immeuble.

La formule permettant d'apprécier la valeur est la suivante :

$$\text{Loyer annuel net} \times \frac{1 - (1 + t)^{-n}}{t}$$

- **t** correspondant au taux d'actualisation retenu.
- **n** correspondant à la durée restant à courir jusqu'à l'expiration du bail.

III – RESERVES

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il importe de lui communiquer les documents et renseignements suivants :

- Titre de propriété mentionnant les servitudes éventuelles grevant le ou les bien(s) concerné (s).
- Tout document relatif à l'urbanisme.
- Attestation relative à la qualification dudit ou des (dits) bien(s).
- Etat locatif détaillé et sa répartition par nature d'affectations de locaux, baux en cours.
- Plans cotés et/ou tableau des superficies dressés par un homme de l'art.
- Tous éléments sur les caractéristiques des locaux étudiés.
- Tout audit technique les concernant.

En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de la Société MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire ;
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art.

Affectation des locaux

L'affectation considérée ne l'est que sous réserve de confirmation par les Autorités compétentes.

Conformité des constructions et des équipements

Les constructions et les installations sont supposées être en conformité avec les lois et règlements en vigueur (permis de construire, normes de sécurité, autorisation pour les ERP...).

Servitudes

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude pouvant affecter leur valeur.

S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Protection et prévention des risques

N'étant pas ici habilités à procéder à une étude structurelle, nous ne pouvons en l'espèce affirmer si l'immeuble est exempt de vices, notamment :

Quant à la présence d'amiante : Décret n° 96-97 du 7 février 1996 (publié au J.O. le 16 février 1996), modifié par :

- Décret n°97-885 du 12 septembre 1997,
- Décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 (publié au J.O. le 21 septembre 2001) : renforcement du dispositif : nouvelles règles en matière de repérage plus étendu de l'amiante - constitution d'un dossier technique amiante - abaissement du seuil d'empoussièrément rendant obligatoire la réalisation de travaux : 5 fibres par litre d'air au lieu de 25 f/l - et obligation de retrait et de confinement de l'amiante,
- Arrêté du 02 janvier 2002 (publié au J.O. le 02 février 2002) relatif à l'obligation, concernant les immeubles bâtis avant le 1er janvier 1997 (y compris les maisons individuelles), de repérage avant démolition des matériaux et produits contenant de l'amiante (en application de l'article 10-4 du décret n° 96-97 du 7 février 1996),
- Décret n°2002-839 du 3 mai 2002 (publié au J.O. le 05 mai 2002), relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et que le sol et le sous-sol étaient exempts de toute pollution.

Ces obligations s'appliquent à l'ensemble des immeubles bâtis, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques, et elles portent sur les produits et matériaux incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble (cf. annexe 1 de l'arrêté du 02 janvier 2002). Il convient de préciser que les locaux d'habitation comportant un seul logement sont exclus du dispositif concernant le diagnostic amiante et le dossier technique, mais ils doivent respecter les règles concernant l'information au tiers en cas de vente et le repérage avant démolition.

Nous attirons particulièrement l'attention sur l'une des nouvelles obligations applicables depuis le 1er septembre 2002, relative à l'information des tiers en cas de mise en vente : celle-ci s'applique à l'ensemble des immeubles bâtis (y compris les maisons individuelles) dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques. Le propriétaire doit fournir à l'acquéreur au plus tard à la date de la promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou l'absence de matériaux contenant de l'amiante. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces produits et matériaux amiantés.

Quant aux risques d'accessibilité au plomb, dans le cadre de la lutte contre le saturnisme, conformément aux articles L 32-1, L 32-4 et L 32-5 du Code de la Santé Publique et aux arrêtés préfectoraux, aux deux décrets du 6 mai 1999, au Décret n° 99-483 du 9 juin 1999, au Décret n° 99-484 du 9 juin 1999, aux deux décrets du 12 juillet 1999 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. L'obligation impose l'insertion d'un état des risques d'accessibilité au plomb établi depuis moins d'un an à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble affecté à l'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone à risque délimitée par arrêté préfectoral.

Quant à la présence de termites et autres insectes xylophages (loi 99-471 du 8 juin 1999, et son décret d'application du 03/07/00)

Quant aux risques encourus par la présence de radon : circulaire DGS/V55 et DGUHC n°99/46 du 27/01/99.

De même qu'en ce qui concerne l'éventualité d'un quelconque type de pollution ou de contamination du sol : Art. 1 de la Loi du 19 juillet 1976, relative à la remise en état d'un site pollué.

Et qu'en conséquence, les conclusions auxquelles nous aboutissons, sont données sous réserve d'audit technique que seul un homme de l'art peut être habilité à conduire ou commenter.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, ou de servitude de droit privé, qui seraient de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices ou servitudes identifiés.

IV – RAPPEL DU BREF DESCRIPTIF DES BIENS ESTIMES

Ces biens répartis sur 68 départements sont très majoritairement situés en milieu urbain, hors zones sensibles, favorisant une bonne mixité sociale (voir détails des situations dans les fiches) et consistent en :

- Un parc de résidences sociales qui sont généralement des bâtiments anciens ayant fait l'objet de réhabilitations lourdes, au niveau du gros œuvre et du second œuvre, et ayant permis un aménagement en petites surfaces bien équipées et aménagées.
Les prestations sont standard, mais adaptées à des petites surfaces.

Les locaux communs résidentiels (LCR) de ces résidences bénéficient du même traitement et comprennent le plus souvent des pièces de vie et bureaux.

- Un parc d'immeubles diffus, de nature hétérogène, allant de la maison individuelle (ou maison de ville) à l'immeuble de grande taille (en copropriété ou pleine propriété), aux états et équipements variés mais globalement satisfaisants.

Nous n'avons pas relevé d'immeubles ni de logements insalubres (à l'exception de ceux qui devraient faire l'objet tout prochainement de rénovations).

Concernant l'état général des lots, il est variable, mais également globalement satisfaisant, une campagne de travaux étant effectuée à chaque départ de locataire.

Les immeubles loués depuis peu bénéficient donc de prestations courantes mais sont en bon état et ceux loués depuis plusieurs années sont à rafraîchir, voire à rénover à de rares exceptions.

V – VALEUR PAR DEPARTEMENT

Voir tableaux ci-joint et classeurs de fiches.

VI – CONCLUSION

Nous retiendrons pour la valeur vénale au 31 décembre 2021 de l'ensemble de ce patrimoine immobilier de 4.846 logements (immobilisations jusqu'au 31/12/2020), considérés libres de toute occupation et de tout conventionnement (de logement social ou autres), une valeur de :

606.466.500 € Hors Droits

(Six cent six millions quatre cent soixante-six mille cinq cents Euros)

Décomposée en :

- 460 nouveaux logements entrés dans le patrimoine entre 01/01/2020 et le 31/12/2020.

86.249.000 € Hors Droits

(Quatre-vingt-six millions deux cent quarante-neuf mille Euros)

- 4.386 logements de l'ancien patrimoine (avant le 01/01/2020).

520.217.500 € Hors Droits

(Cinq cent vingt millions deux cent dix-sept mille cinq cents Euros)

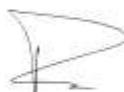
Evolution de la valeur de l'ancien patrimoine (immobilisations antérieures à 2020) au 31/12/2021 par rapport à sa valeur au 31/12/2020.

Evolution en valeur de + 3.46 %

Rappel de la valeur estimée au 31/12/2020.

502.817.500 € Hors Droits

A Lyon, le 23 février 2022



Le Gérant - Pascal MOREAU
Expert R.E.V - "Recognised European Valuer"
Membre de la Chambre des Experts Immobiliers de France (CEIF)
Architecte D.E.S.A.

PJ : Tableaux récapitulatifs
Liste des valeurs, immeuble par immeuble.

RESERVES ET CONDITIONS D'INTERVENTION

Le présent rapport est établi en conformité avec :

- La Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière,
- le rapport C.O.B. du 3 février 2000 (rapport Barthès de Ruyter),
- Les normes européennes d'évaluation publiées par The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA).
- Les normes **IVSC** (l'International Valuation Standards Council) Normes **EVS** (European Valuation Standard)

Compétence et indépendance de l'Expert :

L'Expert exerce à titre principal une activité d'évaluation de biens immobiliers et dispose d'une expérience, d'une compétence et d'une organisation adaptées à l'exercice de ses fonctions. Dans le cadre de la présente mission, l'Expert déclare être indépendant du Client qui le mandate et de ses représentants, n'avoir aucun lien avec les biens à évaluer, ne poursuivre aucune activité ni effectuer aucun acte de nature à porter atteinte à son indépendance, de manière directe ou indirecte.

Exactitude et sincérité des informations communiquées à l'Expert :

Pour permettre à l'Expert de mener à bien sa mission, il est de la responsabilité du Client de lui remettre les documents et renseignements demandés, figurant dans la liste annexée au contrat et au présent document. En l'absence de ces éléments d'information, la responsabilité de MISSION D'EXPERTISE ne saurait être engagée :

- Quant à l'identification juridique, la qualification administrative ou encore la conformité au permis de construire.
- Quant aux superficies retenues, si elles n'ont pas été confirmées par un homme de l'art ou habilité à établir un état de superficie notamment tel que défini par la Loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 améliorant la protection des acquéreurs, dite Loi Carrez.

Surfaces :

Les surfaces considérées par l'Expert sont celles qui lui sont communiquées par le Client. Lorsqu'en l'absence de surfaces communiquées, l'Expert est amené à effectuer un relevé sur site ou un calcul de surfaces sur la base de plans communiqués, ces surfaces ne sont mentionnées et retenues qu'à titre strictement indicatif, et ne peuvent en aucun cas être assimilées à un état de géomètre.

Affectation administrative des locaux :

L'affectation des locaux est retenue sous réserve de confirmation par l'autorité publique compétente.

Conformité des biens :

Les constructions et leurs installations sont supposées conformes aux lois et règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne les autorisations de construire et d'exploiter, les normes de sécurité....

Équipements :

L'évaluation tient compte des équipements intégrés à la construction (immeubles par destination), excluant les installations destinées à la production. La vérification technique et le chiffrage du coût de remplacement des équipements s'inscrivent hors du domaine de compétence de l'Expert. L'ensemble des équipements, qui lui auront été signalés ou dont il aura relevé la présence, sont supposés en bon état d'entretien et de fonctionnement.

Servitude :

Dans le cadre du présent document, les biens ont été appréciés comme ne faisant pas l'objet d'une quelconque servitude de droit privé pouvant affecter leur valeur. S'il se révélait par la suite l'existence d'une servitude de droit privé, de nature à grever la valeur de ceux-ci, il conviendrait alors d'effectuer sur la valeur vénale des biens ici estimés un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence de ladite servitude.

Urbanisme :

Les dispositions d'urbanisme relevées par l'Expert sont soumises à confirmation écrite par l'autorité publique compétente, sous la forme d'un certificat d'urbanisme ou d'une autorisation de construire.

Situation environnementale :

Les biens immobiliers expertisés sont supposés exempt de risques environnementaux et conformes à la législation en vigueur.

En cas d'information contraire communiquée à l'Expert par le Client, Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont pris en compte par l'Expert, que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, transmis par le Client.

Il n'entre pas dans la mission de l'Expert, ni dans ses compétences d'apprécier et de chiffrer les coûts afférents aux risques liés à la contamination des bâtiments, la pollution des sols et plus généralement les questions concernant l'environnement. La mission de L'Expert exclut toute investigation technique ou historique en la matière.

S'il se révélait par la suite l'existence de tels vices structurels, de nature à grever la valeur retenue, il conviendrait alors de revoir le montant de notre estimation en conséquence, au travers d'un abattement dont l'importance serait fonction de l'incidence desdits vices identifiés.

Accessibilité aux personnes handicapées :

Les biens immobiliers expertisés sont supposés conformes à la législation en vigueur.

Il ne rentre pas dans les compétences de l'Expert en évaluation immobilière de chiffrer le coût des travaux de mise en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées.

Les coûts de travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires ne sont donc pris en compte par l'Expert que sur la base et dans la limite des devis chiffrés, établis par un homme de l'art, communiqués par le Client.

État locatif :

Concernant les biens immobiliers occupés, l'Expert réalise ses travaux sur la seule foi de l'état locatif et des baux transmis par le Client. Il n'entre pas dans sa mission d'effectuer un audit quant à la solvabilité des locataires, l'existence éventuelle d'impayés ou de contentieux.

Fiscalité :

La réforme du 11 mars 2010, portant modification des conditions d'assujettissement au régime de la T.V.A., subordonne son application dans le cadre des cessions de biens immobiliers, à des engagements ou options prises par les parties. La responsabilité de l'Expert ne saurait être engagée dans l'éventualité de l'application de conditions fiscales différentes de celles retenues dans la présente expertise.

Valeurs déterminées :

Les valeurs estimées s'entendent dans la limite des hypothèses envisagées. Elles ne tiennent compte d'aucune valeur de convenance pouvant intervenir entre les parties. Elles sont actuelles et limitées dans le temps. Elles demeurent tributaires des diverses réglementations officielles.

Les valeurs déterminées dans le cadre d'hypothèses particulières diffèrent de la valeur vénale du bien considéré dans sa consistance actuelle et ses conditions d'occupation effectives.

Le prix de cession de parts ou actions de Sociétés détenant un ou plusieurs actifs immobiliers relève d'une approche comptable complémentaire différente de la détermination de la valeur de vente directe de l'immeuble sous-jacent.

Les valeurs déterminées prennent en considération la fiscalité applicable en cas de vente directe d'immeubles. Elles s'entendent sous réserve de stabilité du marché entre la date de rédaction et la date de valeur de l'expertise.

Publication et diffusion :

Le présent document d'expertise, ne peut être utilisé de façon partielle, en isolant telle ou telle partie de son contenu. Son usage est limité exclusivement au contexte de la mission.

Il ne pourra, en tout ou partie, être cité ni même mentionné dans aucun document, aucune circulaire et aucune déclaration destinés à être publiés et ne pourra être publié d'une quelconque manière sans l'accord écrit de l'Expert quant à la forme et aux circonstances dans lesquels il pourra paraître.

EXPOSE DES PRINCIPALES METHODOLOGIES

Méthodes par comparaison

Ces méthodes consistent à partir directement des références de transactions effectuées sur le marché immobilier pour des biens présentant des caractéristiques et une localisation comparables à celle du produit expertisé. On les appelle également parfois des méthodes par le marché ou encore par comparaison directe. Elles permettent d'évaluer un bien ou un droit immobilier en lui attribuant une valeur déduite de l'analyse des ventes réalisées sur des biens similaires ou approchants. Cette analyse peut être complétée par celle des offres et demandes exposées sur le marché.

Méthodes par le revenu – Capitalisation / Actualisation

Les méthodes par le revenu comprennent deux approches principales, la capitalisation et l'actualisation. Ces méthodes consistent à prendre pour base, soit un revenu constaté ou existant, soit un revenu théorique ou potentiel (loyer de marché ou valeur locative de marché), soit les deux, puis à utiliser des taux de rendement, de capitalisation ou des taux d'actualisation (valeur actuelle d'une série de flux sur une période donnée). Les méthodes par le revenu ou par le rendement se déclinent de deux manières : soit par capitalisation, soit par actualisation des flux futurs (DCF).

Approche par capitalisation

Les méthodes par le revenu peuvent être déclinées de différentes façons, en particulier selon l'assiette des revenus considérés (loyer effectif ou loyer de marché, loyer brut ou loyer net) auxquelles correspondent des taux de rendement distincts. En France, l'assiette est généralement constituée en résidentiel par le loyer brut ou le loyer net annuel hors taxes et hors charges locatives, en immobilier d'entreprise, par le loyer net ou triple net, hors charges locatives.

Approche par actualisation des flux

La seconde famille de méthodes consiste dans l'actualisation de flux futurs (Discounted Cash-Flow). Dans ce cas, l'évaluateur projette l'ensemble des flux, indexations et réversions projetées pendant une période d'étude considérée, ainsi qu'une valeur de revente potentielle en fin de période de détention. L'ensemble des flux est ramené en valeur actuelle au moyen d'un taux d'actualisation.

La valeur vénale d'un bien au travers d'une approche par le revenu, répond principalement aux hypothèses d'évaluation suivantes :

- pour les immeubles de placement, libres et vacants, l'immeuble est évalué en fonction du loyer de marché en tenant compte éventuellement des délais ou frais de location.
- pour les immeubles de placement loués ou occupés, il convient de prendre en compte la présence en lieu d'occupants titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et du nombre d'occupants.
- pour les immeubles d'exploitation, il convient de distinguer l'immeuble libre et vacant, de l'immeuble libre de contrat d'occupation mais occupé physiquement par son propriétaire. Dans ce dernier cas, l'évaluation peut se faire à partir d'un bail type de marché et d'une valeur locative de marché.

Méthodes par le coût de remplacement

Le coût de remplacement constitue à la fois une valeur en soi (valeur de remplacement) et également une méthode de calcul. En tant que méthode de calcul, le coût de remplacement d'un immeuble intègre à la fois l'assiette foncière, les bâtiments et les équipements qui y sont liés.

Il peut se calculer de trois façons différentes :

- soit un coût de remplacement à l'identique : il s'agira dans ce cas de la valeur vénale du terrain, augmentée du coût de reconstruction des bâtiments et installations à l'identique, de frais accessoires de l'opération et de la TVA non récupérable. Ce mode de calcul est peu ou pas utilisé pour une approche en valeur vénale ou en poursuite d'usage. Il est plus souvent employé en matière de valeurs d'assurance pour des bâtiments anciens.
- soit un coût de remplacement à l'équivalent c'est-à-dire la valeur vénale du terrain, augmentée d'un coût de reconstitution des bâtiments à l'équivalent, en partant du principe que si les biens étaient reconstruits aujourd'hui, ils le seraient dans des normes de surfaces, de matériaux et d'équipements différentes des bâtiments existants considérés.
- soit la valeur vénale de l'immeuble pris dans son ensemble augmentée des frais et droits d'acquisition, des éventuels travaux d'adaptation pour y exercer une activité précise. Cette approche est généralement employée lorsque l'on apprécie un immeuble courant ou standard dont l'équivalent peut être disponible sur le même marché.

Taux de capitalisation :

Le taux de capitalisation exprime en pourcentage le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et sa valeur vénale, hors frais d'acquisition. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Taux de rendement :

Le taux de rendement exprime le rapport entre le revenu annuel de l'immeuble et le capital engagé par l'acquéreur. Ce capital correspond à la fois au prix d'acquisition qui est versé au vendeur, ainsi qu'aux frais d'acquisition représentés par les droits de mutation, les honoraires du notaire et les frais annexes. Il est brut ou net selon que l'on retient au numérateur le revenu brut ou net de l'immeuble.

Taux d'actualisation :

Le taux d'actualisation permet de calculer la valeur actuelle de flux financiers positifs ou négatifs à venir sur une période donnée. Il est utilisé d'une part dans le cadre de la méthode par actualisation des flux (DCF), d'autre part pour calculer la valeur vénale de droits limités dans la durée (tels que droits au bail, bail à construction...).

DEFINITIONS

Valeur vénale (Market value) :

Somme d'argent estimée contre laquelle des biens et droits immobiliers seraient échangés à la date de l'évaluation entre un acheteur consentant et un vendeur consentant, dans une transaction équilibrée, après une commercialisation adéquate, et où les parties ont, l'une et l'autre, agi en toute connaissance, prudemment et sans pression. Il convient de distinguer :

La valeur vénale nette exprimée hors frais d'acquisition (frais d'acte) et selon la nature de l'immeuble :

- Hors droits de mutation (« hors droits ») ou hors taxe à la valeur ajoutée (« hors taxes, hors frais ») pour l'immobilier d'entreprise soumise au régime de la TVA ;
- TTC pour l'habitation soumise au régime de la TVA immobilière.

La valeur vénale brute (dite « acte en main » ou « droits inclus ») où droits de mutation et frais d'acquisition sont inclus.

Valeur en utilisation optimale du bien (Highest and best value) :

La valeur est, en principe, fondée sur l'utilisation optimale du bien immobilier. Il s'agit de l'usage qui permettra à l'acheteur de maximiser la valeur de l'actif mais qui est néanmoins réaliste sur le plan de ce qui est physiquement possible, de ce qui est autorisé sur le plan juridique et administratif et de ce qui est faisable du point de vue financier. Afin de déterminer l'utilisation optimale, l'expert prendra ainsi en considération :

- Les usages auxquels le bien se prête compte tenu de sa configuration, sa localisation, son aspect, la nature des constructions existantes. Seront prises en compte les hypothèses d'usage considérées comme raisonnables par les acteurs du marché à la date de valeur ;
- Toute restriction ou possibilité juridique ou administrative. La situation juridique, l'état locatif, le zonage du bien selon le plan local d'urbanisme sont parmi les éléments pertinents ;
- La faisabilité de l'usage sur le plan financier, en prenant en compte les dépenses et le calendrier nécessaires pour effectuer un changement d'usage. En effet, même si l'usage proposé est envisageable sur le plan physique et juridique, il sera inutile de retenir une hypothèse qui ne dégagera pas une rentabilité suffisante pour un acheteur par rapport aux attentes des acteurs du marché.

Valeur en poursuite d'usage (Existing use value) :

Cette notion est utilisée pour l'évaluation d'un bien immobilier occupé par un propriétaire-utilisateur, notamment aux fins d'intégration dans les documents financiers de l'entreprise. Ainsi cette notion est définie comme étant la valeur pour laquelle un bien immobilier s'échangerait à la date de l'expertise entre un vendeur libre et un acquéreur libre, au cours d'une transaction dans laquelle les parties disposent d'un délai raisonnable pour la négociation, en l'absence de facteur de convenance personnelle. Elle suppose que l'acquéreur pourra avoir la jouissance libre de l'ensemble des parties de l'immeuble qui sont nécessaires à l'activité, et occulter toutes les utilisations alternatives potentielles et toutes les caractéristiques du bien qui seraient de nature à faire différer sa valeur vénale de la valeur minimale d'un immeuble rendant un service équivalent.

Juste valeur (Fair value) :

La juste valeur est un concept défini par les normes comptables internationales IFRS. Toute entreprise cotée à la bourse d'un pays membre de l'Union Européenne prépare ses comptes consolidés en respectant les normes IFRS. Les normes IAS 16 (immobilisations corporelles) et IAS 40 (immeubles de placement) concernent particulièrement les biens immobiliers. La première traite principalement des immeubles d'exploitation, la deuxième des biens immobiliers détenus par les investisseurs. Depuis le 1er janvier 2013, la norme IFRS 13 définit la juste valeur comme le prix qui serait reçu pour vendre un actif, ou payé pour transférer un passif lors d'une transaction ordonnée entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. Pour les immeubles de placement, la juste valeur est généralement assimilée à la valeur vénale. Toutefois, la juste valeur peut être différente de la valeur vénale notamment dans deux cas :

- Lorsque l'on est en présence d'immeubles spécifiques ou spécialisés en continuité d'activité, avec une valeur de reconversion potentielle souvent inférieure,
- Lorsque l'usage du bien à la date d'évaluation donne une valeur inférieure à sa valeur vénale dans un autre usage.

Valeur en vente forcée (Forced sale price / Deleted value) :

Prix de réalisation d'un bien ou d'un droit immobilier échangé entre un acheteur et un vendeur, dans un contexte de contrainte (judiciaire, financière, psychologique ou autre).

Valeur locative de marché (Market rent / Estimated rental value) :

Montant pour lequel un bien pourrait être raisonnablement loué au moment de l'expertise. Elle s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un contrat de bail. La valeur locative de marché correspond donc au montant qui devrait être obtenu de la part d'un locataire pour qu'il puisse disposer de l'usage d'un bien dans le cadre d'un bail nouveau, aux conditions usuelles d'occupation pour la catégorie d'immeuble concernée, les conditions suivantes étant supposées réunies :

- La libre volonté du locataire et du propriétaire,
- La conclusion d'un contrat à des conditions normales eu égard aux pratiques en vigueur sur le marché immobilier,
- La disposition d'un délai raisonnable pour la négociation préalablement à la signature du contrat de location,
- La présentation préalable du bien sur le marché, sans réserve, avec des moyens de commercialisation adéquats,
- L'absence de facteurs de convenance personnelle,
- Une relation équilibrée et indépendante entre preneur et bailleur.

La valeur locative de marché est exprimée hors droit de bail ou hors TVA, et hors charges locatives ou de toute autre nature refacturées au preneur.

Surface de Plancher (S.D.P.)

La surface de plancher (S.D.P.) est définie par l'article R1 12-1 du code de l'urbanisme, modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011. Cette notion se substitue aux anciennes surfaces œuvre brutes (S.H.O.B.) et nettes (S.H.O.N.) depuis le 1er mars 2012. La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cf. article R. 112-2 du code de l'urbanisme modifié par Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011.

Surface Hors Oeuvre (S.H.O.)

La Surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) s'obtient à partir de la S.H.O.B. en opérant plusieurs déductions. Ces deux notions ont été remplacées par la Surface de Plancher depuis le 1er mars 2012.

Surface Utile Brute (Lettable area)

La surface utile brute (S.U.B.) est égale à la surface de plancher de la construction (S.D.P.) déduction faite des :

- Éléments structureaux : poteaux, murs extérieurs, refends... ;
- Circulations verticales (les parties non déduites dans le cadre de la S.D.P.).

La surface utile brute peut se décomposer en trois éléments principaux :

- Circulations horizontales ;
- Locaux à caractère social et sanitaire ;
- Surfaces réservées aux postes de travail (bureaux, ateliers, laboratoires...).

Les locaux techniques ne sont pas comptabilisés puisqu'ils ont été exclus dans le calcul de la SDP. En revanche, les locaux techniques en étage courant dédiés à l'usage d'un occupant sont comptabilisés.

Surface utile nette

Il s'agit de la surface utile effectivement réservée au travail (surfaces administratives, de recherche fondamentale, de stockage, de production et assimilées ...). Elle est obtenue en déduisant de la surface utile brute les circulations horizontales, les locaux sociaux et les sanitaires.

Surface Habitable

La surface habitable d'un logement définie à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation, est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, ébrasement de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres. (Cf. Article R. 111-2 du Code de la Construction et de l'habitation).

Surface GLA (Gross Leasing Area) :

Elle correspond à la surface hors œuvre nette d'un local commercial augmentée des auvents, papiers extérieurs, gaines techniques. Elle ne comprend pas les voies de desserte ou circulations communes à différents lots (dans les galeries marchandes ou centres commerciaux par exemple).

Superficie privative (Loi Carrez) :

Surface des lots de copropriété, correspondant à la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m. Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 m² ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie.

Droit de Préemption Urbain

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les périmètres définis par un plan de prévention des risques technologiques en application du I de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale approuvée peuvent, en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, instituer un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte. La délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée. Lorsque la commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale y ayant vocation, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer tout ou partie des compétences qui lui sont attribuées en la matière.

Toutefois, la compétence d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, ainsi que celle de la métropole de Lyon en matière de plan local d'urbanisme, emporte leur compétence de plein droit en matière de droit de préemption urbain.

Enfin, ce droit n'est pas applicable dans certains cas, notamment :

- à l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au fichier immobilier constituant le point de départ de ce délai
- à l'aliénation d'un immeuble bâti pendant une période de 4 ans à compter de son achèvement.
(Cf. Articles L. 211 et suivants du Code de l'Urbanisme).

**Annexe E : Opinion du Cabinet BIGNON LEBRAY sur la
conformité de la Société au dispositif fiscal de l'article 199
terdecies-0 AB du code général des impôts**

OPINION DU CABINET BIGNON LEBRAY
SUR LA CONFORMITE DE LA SOCIETE AU DISPOSITIF FISCAL
DE L'ARTICLE 199 TERDECIES-0 AB DU CODE GENERAL DES IMPOTS

Le présent mémorandum a pour objet d'exprimer l'opinion du Cabinet Bignon Lebray sur l'éligibilité au dispositif (ci-après « **le Dispositif** ») de réduction d'Impôt sur le revenu (ci-après « **IR** ») institué par l'article 157 de la loi n°2019-1479 de finances pour 2020 du 28 décembre 2019 codifié sous l'article 199 terdecies-0 AB du Code général des impôts (« **CGI** ») au titre de la souscription au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME (ci-après la « **Souscription** » et la « **Société** »), tel qu'il ressort des informations contenues dans le projet de Prospectus présenté à l'AMF pour obtention de son approbation (ci-après le « **Schéma** »).

Sous le bénéfice des observations qui suivent, sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

La présente opinion a été établie :

- sur la base de l'examen du projet de Prospectus (ci-après le « **Prospectus** ») qui nous a été communiqué ;
- au regard des textes formant à la date des présentes le droit positif du Dispositif, et particulièrement :
 - (i) l'article 199 terdecies-0 AB du CGI issu de l'article 157 de la loi de finances pour 2020 qui prévoit que les versements effectués au titre de souscriptions en numéraire au capital initial ou aux augmentations de capital de certaines entreprises ouvrent droit, sous conditions, à une réduction d'IR égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1^{er} janvier 2023).
 - (ii) l'article 111 de loi n°2020-1721 du 29 décembre 2020 de finances pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2020 » est remplacée par l'année : « 2021 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2021 ;
 - (iii) l'article 19 II de la loi n°2021-953 du 19 juillet 2021 de finances rectificative pour 2021 qui dispose qu'au IV de l'article 157 de la loi n°2019-1479 du 28 décembre 2019 de finances pour 2020, l'année : « 2021 » est remplacée par l'année : « 2022 », de sorte que le taux de réduction d'impôt soit fixé à 25% pour les versements effectués jusqu'au 31 décembre 2022 (ramenée à 18% à compter du 1^{er} janvier 2023) ;
 - (iv) le décret n°2020-1186 du 29 septembre 2020 venant préciser les modalités d'application de ce dispositif et notamment le plafonnement des Souscriptions (le « **Décret** ») ;



- (v) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant le plafond du taux de rendement annuel du prix de cession des titres ou parts acquis lors des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts (**I' « Arrêté Fixant le Taux de Rendement »**) ;
- (vi) l'arrêté ministériel du 29 septembre 2020 fixant la fraction minimale de personnes en situation de fragilité économique au sein des bénéficiaires des entreprises agréées « entreprise solidaire d'utilité sociale » recevant des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt prévue à l'article 199 terdecies-0 AB du code général des impôts et intervenant dans le secteur des services sociaux et d'insertion relatifs au logement social (**I' « Arrêté Logement Social »**) ;
- au regard des documents suivants fournis par la Société :
 - (i) la convention de mandat de Service d'Intérêt Economique Général (ci-après « **Convention SIEG** ») conclue conjointement avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1er janvier 2020 ;
 - (ii) l'avenant à la Convention SIEG conclu le 20 juillet 2022 avec l'autorité publique prise en la personne de François Adam
 - (iii) l'arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008 émis par la Préfecture de la Rhône décidant le renouvellement de l'agrément ESUS de la Société pour une durée de 5 ans à compter du 17 juin 2022 ;
 - (iv) le projet de bulletin de souscription.

Le Schéma consiste en des souscriptions en numéraire par des redevables de l'IR (ci-après les « **Souscripteurs** ») au capital de la société FONCIERE HABITAT & HUMANISME, société foncière dont l'objet social est la construction, l'acquisition et la rénovation de logements à destination des personnes en difficulté.

L'article 199 terdecies-0 AB du CGI permet notamment aux Souscripteurs d'obtenir une réduction d'IR égale à 25% (ramenée à 18% à compter du 1er janvier 2023) des versements effectués, au titre des souscriptions en numéraire ou aux augmentations de capital de certaines entreprises bénéficiant de l'agrément ESUS (Entreprises Solidaires d'Utilité Sociale).

Nous examinerons successivement, à la lumière (i) des dispositions de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI et (ii) des informations contenues dans le Prospectus les conditions du Dispositif applicables au Schéma :

- au niveau de la Société (1) ;
- au niveau des Souscripteurs (2).

1. Conditions appréciées au niveau de la Société

1.1 Souscription en numéraire au capital d'une « **Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale** » (ESUS)

Conformément aux exigences de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 1° bis du CGI, les souscriptions doivent être effectuées auprès d'une entreprise ayant obtenu l'agrément ESUS conformément à l'article L. 3332-17-1 du code du travail.

Il s'agit d'une société :

- Poursuivant un but autre que le seul partage des bénéfices ;
- Dotée d'une gouvernance démocratique, définie et organisée par les statuts, prévoyant l'information et la participation, dont l'expression n'est pas seulement liée à leur apport en capital ou au montant de leur contribution financière, des associés, des salariés et des parties prenantes aux réalisations de l'entreprise ;
- Dont la politique de rémunération satisfait aux deux conditions cumulatives suivantes :



- o la moyenne des sommes versées, y compris les primes, aux cinq salariés ou dirigeants les mieux rémunérés n'excède pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à sept fois la rémunération annuelle perçue par un salarié à temps complet sur la base de la durée légale du travail et du salaire minimum de croissance, ou du salaire minimum de branche si ce dernier est supérieur ;
 - o les sommes versées, y compris les primes, au salarié ou dirigeant le mieux rémunéré n'excèdent pas, au titre de l'année pour un emploi à temps complet, un plafond fixé à dix fois la rémunération annuelle mentionnée ci-avant.
- Respectant les principes de gestion suivants :
- o Consacrer majoritairement les bénéfices à l'objectif de maintien ou de développement de l'activité de l'entreprise ;
 - o Ne pas distribuer les réserves impartageables ;
 - o Respecter les règles d'incorporation des réserves ;
 - o En cas de liquidation, attribuer l'ensemble du boni de liquidation soit à une autre entreprise de l'économie sociale et solidaire, soit dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires spéciales qui régissent la catégorie de personne morale de droit privé faisant l'objet de la liquidation ou de la dissolution ;
 - o La charge induite par ses activités d'utilité sociale a un impact significatif sur son compte de résultat, cette condition étant remplie dès lors que l'entreprise remplit l'une des conditions suivantes :
 - Les charges d'exploitation liées aux activités participant à la recherche d'une utilité sociale, au sens de l'article 2 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, représentent au moins 66 % de l'ensemble des charges d'exploitation du compte de résultat de l'entreprise au cours des trois derniers exercices clos ;
 - Le rapport entre, d'une part, la somme des dividendes et de la rémunération des concours financiers non bancaires mentionnés aux articles L. 213-5, L. 213-32 à L. 213-35, L. 313-13, L. 512-1 à L. 512-8 du Code monétaire et financier et aux alinéas 2 et 3 de l'article L. 312-2 du même code, et, d'autre part, la somme des capitaux propres et des concours financiers non bancaires susmentionnés est inférieur, au cours des trois derniers exercices clos, au taux moyen de rendement des obligations des sociétés privées mentionné à l'article 14 de la loi n° 47-1775 du 10 septembre 1947 portant statut de la coopération, majoré d'un taux de 5 %.

En l'espèce, la Société rentre dans la liste des entreprises appartenant à la catégorie « de plein droit et ESS » définie au II de l'article 11 de la loi n° 2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire, en tant qu'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation au titre de son activité de maîtrise d'ouvrage d'insertion pour laquelle elle nous a indiqué disposer de l'agrément MOI. La Société s'est donc vue accorder, au terme d'une procédure d'instruction allégée, l'agrément « ESUS » suivant arrêté préfectoral n°DIRECCTE-UD69-CEST-2017-09-19-12 en date du 8 août 2017 pour une durée de 5 ans.

Par arrêté préfectoral n°DDETS69_P2EIP_ESUS_20220617_008, en date du 17 juin 2022, la Direction Départementale de l'Emploi, du Travail et des Solidarités du Rhône a décidé de renouveler l'agrément ESUS accordé à la Société pour une durée de cinq ans à compter du 17 juin 2022.



1.2 La Société exerce à titre principal une activité éligible au Dispositif

Pour être éligible au Dispositif, la Société doit exercer à titre principal une des activités prévues aux a) et b) du 2° du II-1. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI, à savoir :

- L'une des activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il s'agit de des activités de maîtrise d'ouvrage d'opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation ou l'intermédiation locative et de gestion locative sociale.
- Une activité d'acquisition et de gestion par bail rural de tous biens ruraux bâtis et non bâtis, dans le respect des conditions suivantes :
 - o l'activité répond aux objectifs mentionnés au 1° d u I de l'article L. 141-1 du Code rural et de la pêche maritime et l'entreprise n'exerce pas d'activité d'exploitation ;
 - o les baux ruraux sont conclus avec des preneurs répondant aux conditions mentionnées au 3° du présent 1 et comportent des clauses mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 411-27 du Code rural et de la pêche maritime ;
 - o l'entreprise s'engage dans ses statuts à ne pas céder à titre onéreux les biens ruraux acquis pour l'exercice de son activité pendant une durée minimale de vingt ans, sauf à titre exceptionnel, lorsque le bien se révèle impropre à la culture ou doit être cédé dans le cadre d'un aménagement foncier ou pour faire face à de graves difficultés économiques conjoncturelles, après information du ministère de l'agriculture et pour un prix de cession n'excédant pas la valeur nette comptable dudit bien.

Conformément à l'article 2 des statuts de la Société, la Société a pour objet, notamment :

« - l'acquisition, la prise à bail à réhabilitation, à construction ou emphytéotique, la propriété, l'administration, la gestion, l'exploitation par bail, la location de tous biens et droits mobiliers ou immobiliers, en vue de favoriser la réinsertion, l'hébergement le logement ou l'amélioration des conditions de logement des personnes défavorisées ;

- toute activité de maîtrise d'ouvrage, de maîtrise d'ouvrage déléguée, notamment pour les opérations que la société est susceptible de réaliser dans le cadre de son objet social ».

En outre, comme précité, la Société nous a indiqué qu'elle disposait de l'agrément Maîtrise d'Ouvrage d'Insertion (MOI).

En conséquence, la Société exerce bien à titre principal les activités mentionnées au 1° ou au 3° de l'article L. 365-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

1.3 La Société exerce son activité en faveur de personnes en situation de fragilité

Condition prévue à l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 3° du CGI, la Société doit exercer son activité en faveur de personnes en situation de fragilité du fait de leur situation économique ou sociale au sens du 1° de l'article 2 de la loi n°2014-856 du 31 juillet 2014 relative à l'économie sociale et solidaire.

L'article 1^{er} du Décret précise, s'agissant du secteur du logement social, les critères de définition de ces publics, en fonction de leur niveau de ressources, à savoir soit l'ensemble des ressources n'excèdent pas, à la date d'entrée dans un logement fourni par l'entreprise et chaque année pendant la durée du bail, le plafond défini aux deux dernières phrases du premier alinéa de l'article D. 331-12 du Code de la construction et de l'habitation (correspondant au plafond applicable en vue de l'obtention d'un Prêt Locatif Aidé d'Intégration), soit la personne n'est pas imposable.

En outre, l'article 1^{er} de l'Arrêté Logement Social a fixé la fraction minimale que ces publics représentent au sein de l'ensemble des bénéficiaires de l'entreprise à 70% s'agissant du secteur du logement social.



En application du décret précité, l'entreprise devra recueillir les éléments justificatifs permettant d'apprécier la situation de fragilité et fournir annuellement, à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG, un état de suivi des personnes considérées comme en situation de fragilité par rapport au public total ciblé par l'entreprise afin de vérifier le respect du ratio précité.

Sur la base des informations obtenues par la Société, cette dernière nous a indiqué avoir déclaré à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) que les personnes en situation de fragilité répondant à la définition de l'article 1^{er} du Décret représentaient 82,7% soit plus de 70% de ses bénéficiaires permettant ainsi de considérer cette condition comme remplie.

1.4 La Société doit rendre un service d'intérêt économique général

Aux termes de l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 4° du CGI, la Société doit rendre aux personnes mentionnées ci-avant (personnes en situation de fragilité – Cf. § 1.3) un service d'intérêt économique général au sens de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011, dont les missions et les obligations correspondantes sont décrites par convention qui tient lieu de mandat au sens de la décision européenne précitée. Le contenu de la convention, notamment la description de la mission de service public confiée à la Société et les modalités de calcul du plafond de souscriptions éligibles au Dispositif, est précisé par le Décret.

La Société a conclu une telle convention (« **Convention SIEG** ») avec la Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) en date du 6 octobre 2020 avec un effet rétroactif au 1^{er} janvier 2020 et pour une durée expirant le 31 décembre 2029, étant précisé que la convention est renouvelable.

Il est cependant précisé qu'en application de l'article 3.2 de la Convention SIEG, cette dernière sera toutefois caduque le 31 décembre 2022 en l'absence de conclusion, au plus tard à cette date, d'un avenant prévoyant les modalités pratiques de restitution au profit de la puissance publique d'une éventuelle surcompensation qui serait constatée par l'administration dans les conditions évoquées ci-après (dépassement du plafond).

La Société a d'ores et déjà conclu en date du 20 juillet 2022 l'avenant à la Convention SIEG avec l'autorité publique prise en la personne de François Adam.

La durée de validité de la Convention SIEG cours donc pendant une durée ferme de 10 ans à compter du 1^{er} janvier 2020 et jusqu'au 31 décembre 2029.

1.5 Conditions relatives aux titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 5° du CGI prévoit que les titres financiers ou parts sociales ayant fait l'objet des souscriptions ouvrant droit à la réduction d'impôt doivent respecter les exigences suivantes :

- L'entreprise ne procède pas à la distribution de dividendes ; (*alinéa a*)
- Ces titres ou parts sont incessibles à un prix excédant leur valeur d'acquisition, majorée d'un taux de rendement annuel qui ne peut être supérieur à un plafond défini comme la somme du taux du livret A en vigueur au premier jour du mois de la date de la cession et une majoration, définie par arrêté du ministre de l'économie, dans la limite de 1,25 %, étant précisé que l'Arrêté Fixant le Taux de Rendement a fixé cette majoration à 0,75 % ; (*alinéa b*)
- Les statuts de l'entreprise prévoient, si de telles modalités existent, les modalités de revalorisation de ces titres ou parts (*alinéa c*).

Les statuts de la Société, dans leur version mise à jour par l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 8 juin 2021, prévoient de telles modalités de revalorisation de ses titres à l'article 13.5. Le Prospectus mentionne les deux premières exigences aux paragraphes § 5.6 de la 1^{ère} partie et 3 et 4.5.1 de la 2^{nde} partie. Elles sont par ailleurs respectivement reprises aux articles 49 II 1) et 13.5 des statuts de la Société.



En outre, l'article 199 terdecies-0 AB II-1. 7° du CGI prévoit que les Souscriptions confèrent aux souscripteurs les seuls droits résultant de la qualité d'actionnaire de la Société, à l'exclusion de toute autre contrepartie notamment sous la forme de garantie en capital, de tarifs préférentiels ou d'accès prioritaire aux biens produits ou aux services rendus par la Société.

La Société a déclaré respecter cette condition.

1.6 Délivrance de récépissé de souscription

L'article 199 terdecies-0 AB II-1. 6° prévoit que la Société doit délivrer au souscripteur qui en fait la demande un récépissé de sa souscription attestant de son montant, de la date du versement et du respect, par l'entreprise au capital de laquelle il est souscrit, des conditions au titre de la réduction d'impôt attendu pour l'exercice au cours duquel est effectuée la souscription.

Sur la base des déclarations de la Société, cette dernière établira pour chaque souscription une attestation de souscription accompagnée, le cas échéant, d'un reçu fiscal conforme au texte précité.

1.7 Communication à chaque souscripteur d'un document d'information

La Société doit communiquer à chaque Souscripteur un document d'information précisant notamment :

- La période de conservation à respecter pour bénéficier du Dispositif ;
- Les conditions de revente des titres ou parts au terme de la période de conservation ;
- Les conditions de remboursement des apports,
- Les risques engendrés par l'opération,
- Les règles d'organisation et de prévention des conflits d'intérêts,
- Les modalités de calcul et la décomposition de tous les frais et commissions, directs et indirects.

Le projet de bulletin de souscription, qui sera signé par chaque Souscripteur, et le résumé du prospectus, qui est accessible sur le site Internet de la Société ainsi que le mentionne le bulletin de souscription, mentionnent l'ensemble de ces éléments.

2. Conditions appréciées au niveau des Souscripteurs

Le bénéfice de la réduction d'impôt est subordonné au respect des conditions suivantes par le Souscripteur.

2.1 Être en mesure de démontrer à l'administration fiscale la réalité des souscriptions

L'article 199 terdecies-0 AB I-1. 6° du CGI prévoit que l'administration fiscale peut remettre en cause la réduction d'impôt dont a bénéficié le contribuable s'il n'est pas en mesure de démontrer la réalité de la souscription éligible.

A cet égard, le Prospectus rappelle que le Souscripteur doit pouvoir produire auprès de l'administration fiscale les documents attestant de la réalité de la Souscription. Le Prospectus précise que « *le souscripteur devra conserver l'état individuel qui lui sera transmis par la Foncière* ». Il s'agit de la délivrance du récépissé de souscription accompagné du reçu fiscal détaillé au § 1.6 ci-avant.

Les Souscripteurs sont donc informés de cette obligation de conservation de la preuve de leur Souscription dont la délivrance est obligatoire pour la Société.



2.2 Conservation des actions de la Société

Conformément aux prévisions de l'article 199 terdecies-0 AB I-1. 4° du CGI, les Souscripteurs sont tenus de conserver les actions de la Société jusqu'au 31 décembre de la cinquième année suivant celle de la souscription qui leur a conféré le bénéfice de la réduction d'impôt (sauf exceptions prévues par cet article). S'agissant de souscriptions réalisées au plus tard le 31 décembre 2022, les actions correspondantes devront être conservées jusqu'au 31 décembre 2027.

De plus, conformément au 5° de ce même article, les apports ne sont pas remboursés au contribuable avant le 31 décembre de la septième année suivant celle de la souscription, sauf si le remboursement fait suite à la liquidation judiciaire de l'entreprise.

Le Prospectus rappelle aux paragraphes 3.3 de la 1^{ère} partie et 4.9.1.1 f) de la 2^{nde} partie cette obligation de conservation de 5 ans (en cas de cession) ou 7 ans (en cas de reprise d'apport).

2.3 Plafonnement des versements reçus

Le montant total des Souscriptions permettant de bénéficier du Dispositif est limité par un double plafonnement, applicable annuellement, prévu au II-2. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

- 1er plafond : Rapport entre :
 - Au numérateur :
 - o la somme du produit, pour chaque marché sur lequel l'entreprise est intervenue dans le cadre de ses missions au cours de l'avant-dernier exercice clos :
 - de la surface mise à la disposition des personnes en situation de fragilité au cours de ce même exercice ;
 - par la différence de tarif prévue constatée au cours dudit exercice ;
 - o majorée d'un montant forfaitaire représentatif du surcroît de charges d'exploitation mobilisées par l'entreprise pour l'accompagnement spécifique, dont les modalités de calcul sont fixées par la Convention SIEG ;
 - o minorée, le cas échéant, des autres aides publiques spécifiques destinées à compenser les coûts liés à l'exécution du service d'intérêt économique général ;
 - Au dénominateur, le taux de la réduction d'impôt applicable au titre de l'exercice de souscription.
- 2ème plafond : 40 M€ s'agissant des entreprises de maîtrise d'ouvrage ou d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, secteur duquel relève la Société ;

Le Décret et la Convention SIEG précisent les modalités du calcul du 1^{er} plafond sur la base de formules de calcul reprises dans les modèles de « formulaires déclaratifs » conçus par et mis en ligne sur le site internet de l'administration en application de l'article 13 du Décret.

Si le cumul des avantages fiscaux octroyés au titre d'une année civile est inférieur à l'évaluation des avantages consentis aux publics éligibles calculée suivant les règles précitées, le plafond de l'année suivante est augmenté à due concurrence de l'écart constaté sans pour autant pouvoir dépasser 40M€.

Le Prospectus explique de manière schématique le mécanisme de calcul du 1^{er} plafond. Sur la base des déclarations de la Société, le 1^{er} plafond, calculé à partir des données de la Société au titre de l'année 2020 pour 2022 et au titre de l'année 2021 pour 2023 conformément au Dispositif, ressort à 35,9 millions d'euros pour 2022, après prise en compte des correctifs (5.449.926 euros pour 2020 et 5.360.660 euros pour 2021), et à 26,2 millions d'euros pour 2023, soit un montant inférieur au 2nd plafond, rendant ce dernier inapplicable pour l'année 2022 et l'année 2023.



La Société devra notifier annuellement, conformément à l'article 11.2 du décret précité, le détail du calcul du 1^{er} plafond, sur la base des « formulaires déclaratifs » établis par l'administration en application dudit décret. La Société a déclaré avoir procédé à cette déclaration au titre de l'année 2022 sur la base de ses données 2020.

Au-delà du plafond annuel déterminé comme indiqué ci-avant et déclaré aux autorités compétentes, les souscriptions ne sont plus éligibles au Dispositif. Si la Société octroyait au souscripteur des attestations matérialisant à tort le bénéfice de l'avantage fiscal, elle devrait, conformément à l'article 12.3 du décret précité, restituer à l'autorité publique signataire de la Convention SIEG le montant de l'avantage octroyé indûment.

2.4 Plafonnement des souscriptions éligibles pour le contribuable

L'article 199 terdecies-0 AB I-2. 2° limite les versements ouvrant droit au Dispositif à 50.000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés ou de 100.000 euros pour les contribuables mariés ou liés par un pacs soumis à une imposition commune.

La fraction des investissements excédant cette limite ouvrirait droit à la réduction d'IR dans les mêmes conditions au titre des 4 années suivantes.

Par ailleurs, cette réduction d'IR entre dans la limite du plafonnement des niches fiscales de 10.000 € par an et par foyer, avec faculté de report pendant 5 ans en cas de dépassement.

Le Prospectus mentionne l'ensemble de ces éléments.

2.5 Non-cumul avec d'autres avantages fiscaux

Le III. de l'article 199 terdecies-0 AB du CGI précise que la réduction d'impôt ne bénéficie pas aux souscriptions réalisées dans le cadre des dispositifs suivants :

- PEA,
- Compte PME innovation,
- Plan d'épargne salariale (PEE, PEI et PERCO)
- Plan d'épargne retraite.

Le Prospectus réalisé par la Société mentionne explicitement cette information.

* *

*

Sous le bénéfice des observations qui précèdent et sous réserve bien entendu de la mise en œuvre effective du Schéma tel que décrit dans le Prospectus, notre opinion est que le Schéma est éligible au dispositif de réduction d'Impôt sur le revenu inscrit à l'article 199 terdecies-0 AB du CGI.

Fait le 26 août 2022

Laetitia Benoit
Avocat associé

Jérôme Granotier
Avocat associé