

FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME
Société en commandite par actions au capital de 208 967 512 euros
Siège social : 69 Chemin de Vassieux 69300 CALUIRE ET CUIRE
339 804 858 RCS Lyon

RAPPORT DE LA GERANCE A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

Chers actionnaires,

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire en vue de statuer sur les points suivants :

I - Augmentation de capital réservée aux salariés dans le cadre du plan d'épargne entreprise

Dans le cadre de l'obligation légale prévue par la loi n°2001-152 du 19 février 2001 sur l'Epargne salariale, nous soumettons préalablement un projet d'augmentation du capital réservée aux salariés de la société ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions visées à l'article L 233-16 du Code de commerce, dans le cadre d'un plan d'épargne entreprise ou d'un plan partenarial d'épargne salariale volontaire à mettre en place dans les conditions prévues aux articles L.3332-18 à L.3332-24 du Code du travail.

La résolution comporte une délégation de pouvoirs à la gérance pour mettre en œuvre, en une seule fois et dans un délai maximum de deux ans, l'augmentation du capital avec suppression du droit préférentiel de souscription.

Le montant nominal maximum de l'augmentation de capital pouvant en résulter sera limité 3% du capital social atteint lors de la décision de la gérance. Le prix unitaire des actions à souscrire est fixé sur la base de la méthode de valorisation habituellement pratiquée par la Société, laquelle est conforme aux dispositions de l'article L 3332-20 du Code du travail. Cette valeur est arrêtée par la Gérance et ressort à 150 € à compter du 1^{er} juillet 2023, comme la valeur actuellement pratiquée. Il est donc proposé de fixer le prix unitaire des actions à souscrire à 150 €.

La société, n'ayant pas mis en place de dispositif d'épargne salariale, la gérance considère que cette décision est sans objet et ne souhaite pas qu'un vote favorable soit donné à cette résolution imposée par la loi.

II - Augmentation de capital en numéraire pour un montant maximum de 40 millions d'euros en une ou plusieurs fois, avec possibilité d'offre au public

Comme chaque année, nous vous proposons ensuite d'autoriser la gérance, sous condition suspensive de l'obtention du visa de l'AMF si nécessaire, à augmenter le capital social en une ou plusieurs fois, jusqu'à concurrence d'une somme de 40 millions d'euros, avec faculté d'exercer une sur-souscription, dans la limite de 15 % du montant initial de l'émission.

Nous vous demandons en conséquence, de conférer tous pouvoirs à la gérance à l'effet de 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 serait 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 les statuts.
3. Offrir au public, totalement ou partiellement, les actions non souscrites.
4. Exercer la faculté de sur-souscription 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 seraient donnés à la gérance à l'effet de réaliser pour autant qu'elle le jugerait convenable, l'augmentation ou les augmentations de capital faisant l'objet de la présente autorisation, d'en arrêter les modalités et conditions et, notamment, de fixer le prix d'émission des actions, d'en déterminer la date d'entrée en jouissance avec ou sans effet rétroactif, de fixer les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions, de constater la réalisation de l'augmentation de capital et de procéder à la modification corrélatrice des statuts ; d'une façon générale, la gérance prendrait toutes mesures et remplirait toutes formalités nécessaires pour la réalisation de l'opération ; elle pourrait, 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 jugerait à propos à titre de rémunération pour le placement des titres.

III - Emission de bons de souscription autonomes

Nous vous soumettons un projet d'émission maximum de 70 000 bons de souscription d'actions (« BSA »).

Nous pensons qu'une telle opération présenterait l'intérêt, pour notre Société, de lui permettre de répondre au fil de l'année, et en dehors des périodes d'augmentations de capital sous le visa de l'AMF, aux demandes de souscriptions qui sont adressées par les sympathisants du Mouvement Habitat et Humanisme à la Foncière d'Habitat et Humanisme.

L'objectif est de permettre à la Fédération de souscrire massivement à cette émission de bons pour ensuite les céder gracieusement aux candidats souscripteurs qui pourraient ainsi les exercer à tout moment.

Cependant, lesdits BSA ne pourraient 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.

Cette émission de bons de souscription autonomes doit être autorisée par l'Assemblée Générale Extraordinaire laquelle pourrait conférer à votre Gérance les pouvoirs nécessaires pour la réaliser.

Une telle autorisation comporterait, au profit des souscripteurs, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seraient émises par suite de l'exercice par eux de leur droit de souscription.

Pour ce qui concerne l'émission des bons, nous souhaitons qu'elle soit réservée à la Fédération Habitat et Humanisme qui les diffuserait ensuite en fonction des demandes de souscription selon les modalités qui seront fixées par la Gérance.

Le prix unitaire des actions attribuées lors de l'exercice des BSA est fixé conformément à la méthode habituellement pratiquée par la Société. Cette valeur est arrêtée par la Gérance et ressort à 150 € à compter du 1er juillet 2023, comme la valeur actuellement pratiquée. Il est donc proposé de fixer le prix d'exercice des BSA à 150 €.

IV - Augmentation de capital en numéraire avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de la Fédération Habitat et Humanisme

Nous vous demandons, de déléguer à la gérance, pour une durée maximum de 21 jours à compter de la réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, soit jusqu'au 29 juin 2023, sa compétence pour décider une ou plusieurs augmentations de capital, immédiates ou à terme, dans la limite d'un montant maximum (prime incluse) de 1 484 040 euros, par émission d'un nombre maximum de 9 960 actions de 92 € de valeur nominale chacune soit une augmentation de capital maximum de 916 320 €, assorti d'une prime d'émission de 57 € par action soit un montant maximum de 567 720 €.

En cas d'usage de cette délégation, le Gérant pourrait :

- réaliser l'opération par l'émission d'actions à souscrire et à libérer en numéraire y compris par compensation avec des créances certaines, liquides et exigible ;
- fixer les conditions et les modalités de l'émission, sauf le prix de souscription des actions, leur date de jouissance et les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;

Le Gérant aurait tous pouvoirs pour mettre en œuvre s'il le décide, la présente délégation de compétence en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera et procéder à la modification corrélative des statuts.

Enfin, l'Assemblée Générale Extraordinaire déciderait de supprimer le droit préférentiel de souscription des actionnaires aux augmentations de capital qui pourront être décidées par le Gérant, en vertu de la délégation de compétence ci-dessus, au profit de la Fédération Habitat et Humanisme, association dont le siège social est 9 rue Mathieu Varille Lyon, 69007 et l'adresse postale au 69 chemin de Vassieux Caluire, 69300.

Compte tenu des valeurs d'émission des actions de la Foncière Habitat et Humanisme arrêtée par la Gérance jusqu'au 30 juin 2023 et des termes du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, le prix d'émission des nouveaux titres serait fixé à la valeur actuelle de 149 € par action, prime d'émission de 57 € par action incluse.

Un rapport spécial du Commissaire aux Comptes serait établi lors des émissions de titres décidées en vertu de la présente délégation de compétence, conformément aux dispositions législatives et réglementaires.

Cette proposition d'augmentation de capital est fondée sur l'intention de la Fédération Habitat et Humanisme de contribuer par un apport de fonds propres spécifique affecté à des opérations déterminées conformément aux volontés exprimées par des mécènes et donateurs qui souhaitent participer aux financements de ces opérations dont la liste sera annexée à la résolution qui sera prise par la Gérance en application de la résolution qui vous est soumise.

V - Augmentation du capital social en nature

La Fédération Habitat et Humanisme apporterait à la Foncière les biens immobiliers suivants :

1. La pleine propriété des droits et biens immobiliers suivants :

Sur la commune de MURET (31600), dans un ensemble immobilier en copropriété dénommé « L'AMERICA » sis 155, avenue Jacques Douzans ,

Cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
EP	93	155 AV JACQUES DOUZANS	00 ha 22 a 86 ca

Désignation des lots :

Le lot n°9 :

Dans le bâtiment collectif, un emplacement de stationnement, au sous-sol portant le numéro 9.

Et les 30/10000èmes des parties communes générales.

Et le 1/1000ème des parties communes spéciales au bâtiment collectif.

Le lot n°27

Dans le bâtiment collectif, un cellier, au sous-sol portant le numéro 11.

Et les 10/10000èmes des parties communes générales.

Et le 1/1000ème des parties communes spéciales au bâtiment collectif.

Le lot n°111

Dans le bâtiment collectif, au troisième étage, à gauche en sortant de l'ascenseur, un appartement de type 2 portant le numéro 11 comprenant : un séjour, une chambre, une cuisine, salle de bains, w.c., dégagement et balcon.

Et les 246/10000èmes des parties communes générales.

Et les 62/1000èmes des parties communes spéciales au bâtiment collectif.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés, en ce compris un bail conclu avec l'association HABITAT ET HUMANISME MIDI-PYRENEES et un bail de sous-location conclu par l'association HABITAT ET HUMANISME MIDI-PYRENEES avec Madame Ehis AGHAMA et Monsieur Franklin EDEMA pour une durée d'un an à compter du 22 juin 2021, poursuivi pour une première période de six mois du 22 juin 2022 au 21 décembre 2022 par l'avenant n°1, puis pour une seconde période de six mois par l'avenant n°2, moyennant un loyer mensuel, hors taxes et hors charges de 447 euros par mois..

2. La pleine propriété des droits et biens immobiliers suivants :

Sur la commune de CANNES (06400),

dans un ensemble immobilier sis Boulevard de la République n°58, 60 et 62, dénommé « RESIDENCE LE NORMANDY » comprenant :

- bâtiment à usage principal d'habitation élevé sur deux sous-sols, d'un rez-de-chaussée et de sept étages,
- garages et local commercial indépendants dans la cour,
- et terrain attenant en nature de cour, jardins et allées.

Cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
CT	109	58 BD DE LA REPUBLIQUE	00ha 12a 51ca

Désignation du lot :

Le lot n°36

Un appartement situé au deuxième étage, portant le numéro 22 et comprenant :

- hall d'entrée, salle de séjour, une chambre, cuisine, salle de bains, W.C séparé, placard et balcon,
Et les 103 /10000èmes des parties communes générales.

Tels que les BIENS existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve, avec toutes les droits et obligations y attachés, en ce compris un contrat de location et sous-location conclu avec l'association AGIS 06 le 19 janvier 2011, pour une durée de trois ans à compter de la mise en sous-location, reconductible par période de 3 ans, moyennant un loyer mensuel, hors taxes et hors charges de 410 euros par mois.

* * *

Lesdits biens immobiliers seraient apportés pour les valeurs suivantes :

- | | |
|---|-----------|
| 1. Pour ce qui concerne le bien immobilier décrit au 1. ci-dessus : | 84.000 € |
| 2. Pour ce qui concerne le bien immobilier décrit au 2. ci-dessus : | 122.000 € |

Soit une estimation nette globale de : 206.000 €, sous réserve de l'approbation de ces apports et leur évaluation.

En conséquence et sous la même réserve, l'Assemblée générale extraordinaire déciderait :

- d'augmenter le capital social de 127.144 euros, par création de 1.382 actions nouvelles de 92 euros de valeur nominale et moyennant une prime d'émission fixée à 78.774 euros, soit une prime d'émission de 57 € par action, entièrement libérées et attribuées à la Fédération d'Habitat et Humanisme, assorties d'une soulte de 82 €.

Chacun de ces apports en nature serait soumis aux conditions suspensives suivantes :

- défaut de préemption par les collectivités / organismes titulaires du droit dans les délais légaux ou, en cas de préemption, dans les délais légaux, par l'exercice dudit droit, du versement par la Fédération d'Habitat et Humanisme à la société Foncière Habitat et Humanisme d'une somme en numéraire équivalente au montant de la valeur de l'immeuble concerné stipulée au contrat d'apport,
- absence de servitude grave sur les immeubles, objet des présentes,
- absence d'inscriptions hypothécaires ou de privilèges sur les biens apportés, ou mainlevée desdites inscriptions s'il s'en révèle,
- absence de risque grave au titre du dossier de diagnostic technique,
- approbation du Comité d'Engagement de la société Foncière Habitat et Humanisme,
- approbation par l'assemblée générale extraordinaire de la société Foncière d'Habitat et Humanisme du 8 juin 2023 desdits apports.

L'apport et l'augmentation de capital de la Société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME qui en résulte ne deviendraient définitifs qu'à compter de leur constatation par décision de la Gérance de la société FONCIERE D'HABITAT ET HUMANISME (la « **Date de Réalisation** ») laquelle ne pourrait intervenir qu'à compter du jour où la dernière des conditions suspensives ci-avant listées aurait été levée.

Vous entendrez lecture du rapport du cabinet Lépine, nommé commissaire aux apports par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Commerce de Lyon.

Nous vous proposons d'approuver ces apports et de donner tous pouvoirs à la gérance à l'effet de constater la réalisation des conditions suspensives et de passer les actes réitératifs, modifier les statuts, procéder aux publicités légales et généralement faire le nécessaire.

VI - Marche des affaires sociales

Sur 2022, la Foncière a mis en service 498 logements en 66 opérations, dont 171 logements de l'opération INLI (sur les 182 acquis) pour un investissement global de 60M€ et gère donc 5 482 logements. A ce chiffre, s'ajoute l'encours de production qui s'élève à 1312 logements validés en Comité d'Engagement en attente de réception car ils sont en cours d'études ou de chantier.

L'année 2022 est marquée par la progression de l'ensemble des « types d'habitat », les 498 logements mis en service se répartissant entre 308 logements individuels notamment sous l'effet de l'achat « en bloc » auprès d'Inli et 190 logements collectifs (pensions de famille et intergénérationnel).

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement, le volume de mise en service de logements devrait se situer autour de 400 logements pour 2023. Ce volume sera ajusté en fonction des actualités de marché.

La marche des affaires sociales et les perspectives pour 2023 sont plus amplement détaillées dans le rapport de gestion communiqué avec le présent rapport.

* * *

Nous vous demandons d'approuver les projets de résolutions qui vous sont soumises et qui vont dans le sens de nos propositions et que vous voudrez bien voter les résolutions correspondantes.

La Gérance
La société FG2H représentée par
Monsieur **Pascal TISSEAU/Eric LAMOULEN**