

RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022



SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME



Le rapport d'activité de la Foncière présente de manière synthétique et illustrée les principales données relatives à l'activité de la Foncière Habitat et Humanisme ainsi que les comptes annuels de l'exercice 2022.

L'année 2022 a vu la sortie de la longue période marquée par le COVID. Si l'activité des chantiers a repris, elle s'est accompagnée dans un premier temps d'une forte inflation de la construction suivi d'une inflation générale significative.

La hausse des taux d'intérêt a suivi avec notamment une forte évolution du Livret A. En lien avec le caractère très social de notre activité nos loyers n'ont évolué en 2022 que de 0,42% en suivant l'évolution de l'indice de référence des loyers.

L'activité 2022 caractérisée par 498 livraisons et 414 logements nouvellement engagés a révélé en tenant compte des opérations en cours, un volume d'affaires au profit du logement très social s'élevant à 1278 logements.

Fin 2022, le parc mis en location s'élève à 5482 logements dont 79% en zone tendue. 73% des locataires de la Foncière disposent de revenus en deçà du seuil retenu pour l'accès aux logements très sociaux. 25% de nos logements, plus de 1200 logements, sont en pension de famille ou en résidences gérées et s'adressent à des locataires qui cumulent outre des difficultés économiques, des difficultés particulières d'insertion ou de handicap.

Dans ce nouveau contexte, de prix et de taux, la Foncière maintient ses comptes à l'équilibre hors résultat exceptionnel en 2022.

Nous devons néanmoins faire face pour les prochaines années à un triple défi : maintenir notre développement au profit des ménages défavorisés, engager la transition énergétique sur notre patrimoine tout en suivant l'évolution des loyers conventionnés.

Les actions engagées en 2021 pour améliorer notre performance économique sont à poursuivre en lien avec la performance également accrue de nos outils de contrôle et de gestion.

L'équilibre de financement de nos projets conduit à accorder une plus large part au fonds propres, aux subventions et à la maîtrise des prix de revient et des prix d'acquisition.

Dans un contexte de taux élevé, pour limiter l'impact de la charge financière sur nos équilibres, le recours à l'emprunt se trouve être plus limité. Des décisions en ce sens ont déjà été prises en 2022 avec un financement intégralement en fonds propres de l'opération d'acquisition de 198 logements à la filiale d'Action logement-In Li.

L'année 2023 constitue une année charnière et la croissance de nos ressources par appel public à l'épargne sera d'autant plus nécessaire pour permettre à la Foncière d'être au rendez-vous d'une demande locative très sociale qui ne fait que croître dans un marché

immobilier globalement en recul.

Le bilan financier de notre Foncière continue à être solide avec des capitaux propres s'élevant à 458 millions d'euros à fin 2022. Notre actif évalué en valeur vénale s'établit à 640 M€ à comparer avec une dette de 155 M€, sécurise notre structure financière et emporte la confiance de nos souscripteurs.

Ils ont été présents en 2022 à hauteur d'une augmentation du capital de 22,5 M€ réalisée par des particuliers pour 97%.

Cette confiance permettra à la Foncière dans cette période de continuer à jouer tout son rôle au profit des ménages les plus en difficulté. Adossé à la Fédération Habitat et Humanisme, les logements de la Foncière ne permettent pas seulement de fournir un toit, ces logements constituent également le socle d'un accompagnement social tant professionnel que bénévole qui donne tout son sens aux efforts que nous déployons et qui vise à prendre soin de nos locataires.

L'année 2022 a été le cadre de belles réalisations. Certaines ont été exemplaires. Un programme identique de 36 logements a été livré à Toulouse sur le site des Clotasses. Ce programme associe, au bénéfice direct des locataires un chauffage alimenté par la géothermie et autoconsommation photovoltaïque.

Une pension de familles de 25 logements énergétiquement passifs en structure bois et faisant recours à des matériaux bio sourcés a vu le jour à Clermont-Ferrand sur le site du Galoubet.

Une pension de famille et une résidence intergénérationnelle comprenant 30 logements a également vu le jour en plein centre-ville de Chartres, place Saint-Brice.

L'année 2022 a également permis de bénéficier pour la première fois à Coudekerque d'une opération de cession de biens mal acquis saisis par le Ministère de la justice.

Nous nous réjouissons également des opérations en cours de montage qui tirent profit des politiques locales en faveur d'un plafonnement des prix de vente en état futur d'achèvement de logements très sociaux produits par les promoteurs dans les secteurs de mixité sociale. Ces décisions anti-inflationnistes au profit des ménages défavorisés sont bienvenues.

L'ensemble du travail accompli : les logements créés, les financements obtenus, la confiance de nos actionnaires, le soin apporté à nos locataires sont le fruit de l'action des salariés et des bénévoles des associations locales, de la Foncière et de la Fédération Habitat et Humanisme, ainsi que celle des partenaires publics ou privées, en particulier nos 10 000 actionnaires dont la fidélité de se dément pas.

Nous vous remercions tous chaleureusement et plus que jamais, nous avons besoin de vous.



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

La Foncière, pivot du développement d'Habitat et Humanisme

Pour les 60 associations qui maillent le territoire, jusqu'au Luxembourg et en Belgique, la Foncière est clé de la qualité de notre réponse à la demande de logements accompagnés qui s'amplifie année après année : il nous faut à la fois produire de nouveaux lieux d'habitat, adéquats aux fragilités diverses des résidents que nous accueillons, assurer la rénovation énergétique des logements et les ajuster au vieillissement et aux difficultés de santé des habitants. Et tout cela doit s'opérer dans un contexte économique et social compliqué qui façonne notre quotidien.

La Foncière montre, opération après opération, sa faculté d'adaptation pour répondre au mieux à nos demandes de développement et d'entretien du parc : ce rapport témoigne une nouvelle fois de l'agilité de la Foncière, au point qu'elle semble traverser les temps actuels moins mal que d'autres opérateurs sociaux...

La Fédération ne peut donc qu'approuver les orientations prises par la Foncière et accompagner davantage encore les évolutions nécessaires : dans chacun des ressorts territoriaux de nos associations, bien choisir les projets pertinents, inventer de nouvelles synergies entre nos associations et la Foncière pour favoriser la réalisation des projets, et chaque fois que la Foncière seule ne peut répondre à une demande locale jugée stratégique, nouer des partenariats nouveaux. C'est ce chemin d'efficacité accrue que l'association Habitat et Humanisme Logement s'emploie à dessiner, à l'écoute des associations territoriales et sous l'égide de la Fédération.

La lecture de ce rapport montre ainsi la pertinence du modèle économique porté par notre Foncière, et il nous faut remercier ses gérants et leurs équipes d'en assurer la mise en œuvre. Mais ceux à qui il faut avant tout dire notre reconnaissance, ce sont les actionnaires et les partenaires de la Foncière sans lesquels celle-ci n'existerait pas : un immense merci !

Philippe Pelletier
Président du Directoire



Sommaire

ACTIVITÉ DE LA FONCIÈRE	4
Faits marquants de l'année	5
PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET TRÈS SOCIAUX	6 à 9
Opérations engagées	6
Mises en service et réceptions	8
ÉTAT DU PARC AU 31/12/2022.....	10 à 11
ACTIONNARIAT	12
PERSPECTIVES 2023.....	13
CHIFFRES CLÉS 2022.....	14 à 15
GOUVERNANCE	16
COMPTES ANNUELS 2022	17 à 27
ANNEXES DES COMPTES.....	28 à 39

La pension de famille Sainte-Claire à Darnétal (76)



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

Objet

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

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

Innovation et entrepreneuriat social

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

Ancrage local

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

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

Les logements produits sont gérés par les 10 AIS et AIVS du Mouvement et des agences partenaires, pour y loger des personnes en difficulté qui bénéficient d'un accompagnement de proximité favorisant une insertion sociale durable.

Modèle économique

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



2022

FAITS MARQUANTS DE L'ANNÉE

L'année 2022 a été marquée par la hausse de l'inflation tirée notamment par les tarifs de l'énergie et de l'alimentation. Elle a eu pour principales conséquences une augmentation du coût des constructions et des taux d'intérêt sur emprunts, une baisse des marchés financiers et un impact sur la faisabilité financière des opérations futures.

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

- ▶ **une bonne activité sur 2022** avec 498 mises en location de nouveaux logements (contre 187 en 2021) et 414 nouveaux logements validés par le Comité d'Engagement (contre 450 logements en 2021).
- ▶ **une progression de l'activité de la Foncière** sous l'effet des mises en location de 2021 et 2022 avec une hausse des loyers perçus et des provisions pour charges (+1,9M€ soit plus de +9,3 %), des charges locatives et de l'entretien (+1M€), des dotations aux amortissements nets de subventions (+0,7 M€).
- ▶ **La hausse des charges financières** sous l'effet de la progression des intérêts financiers (+0,46M€) et de provisions passées sur les placements obligataires (0,6 M€).
- ▶ **La constitution en exceptionnel d'une dotation** pour litiges immobiliers pour un montant de 1M€.
- ▶ **La poursuite de l'amélioration de la capacité d'autofinancement** qui atteint 7,8 M€ (contre 7,3 M€) et couvre les annuités d'emprunt payées (6,9 M€).

► Opérations engagées en 2022

Les projets immobiliers sont initiés par les associations locales d'Habitat et Humanisme et résultent des projets sociaux qu'elles ont définis sur leur territoire. Ils sont travaillés dans le cadre d'un Comité de Faisabilité conjoint à l'association et à la Foncière.

Ceux de plus de 2 logements et de 50 000 € de travaux, sont soumis à la validation d'un Comité d'Engagement composé de membres bénévoles extérieurs à la Foncière. Les autres projets sont soumis à un Comité de Faisabilité Restreint et donnent lieu à un compte-rendu au Comité d'Engagement.

En 2022, les Comité d'Engagement et Comité de Faisabilité Restreint ont validé au total **60 opérations** représentant **414 nouveaux logements** pour un investissement global de **60 M€**. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 48% par des prêts (soit 29 M€), 20% par des subventions (12 M€) et 32% par des fonds propres (19 M€).

“Ilot Maracci”

Une résidence intergénérationnelle à Lille



Située sur une parcelle de 2 752 m² dans le quartier du Vieux-Lille, le projet consiste à donner une nouvelle vocation à l'institution scolaire Sainte-Marie en tenant compte de l'histoire du site et des besoins des habitants, en concertation avec les partenaires du projet, publics et associatifs.

Ce projet prévoit une réhabilitation ainsi qu'une construction neuve qui s'intègre parfaitement dans l'environnement, pour créer un ensemble innovant à vocation intergénérationnelle et ouvert sur le quartier. Situé sur un grand terrain, elle offrira à ses résidents calme et espace.

Elle sera composée :

- d'une résidence intergénérationnelle de 18 logements
- d'une pension de famille de 21 logements pour personnes isolées, en grande précarité
- d'un tiers-lieu solidaire
- d'une crèche et une médiathèque municipales
- de bureaux pour l'association Habitat et Humanisme Nord Pas de Calais.

La résidence comprendra également des bureaux et des logements libres.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,4 M€
Prêts	2,3 M€
Subventions	0,6 M€
TOTAL	4,3 M€

Résidence intergénérationnelle

de L'Etang La Ville (Yvelines)



La Mairie de cette commune des Yvelines a confié à la Foncière d'Habitat et Humanisme la construction d'une résidence, sur un terrain, à proximité immédiate du centre-ville et dans une zone très boisée. Deux maisons existantes sur le site devront être démolies.

À noter que les contraintes du site sont importantes : accessibilité par une rue étroite, fort dénivelé et que le cahier des charges public est très exigeant sur le plan environnemental.

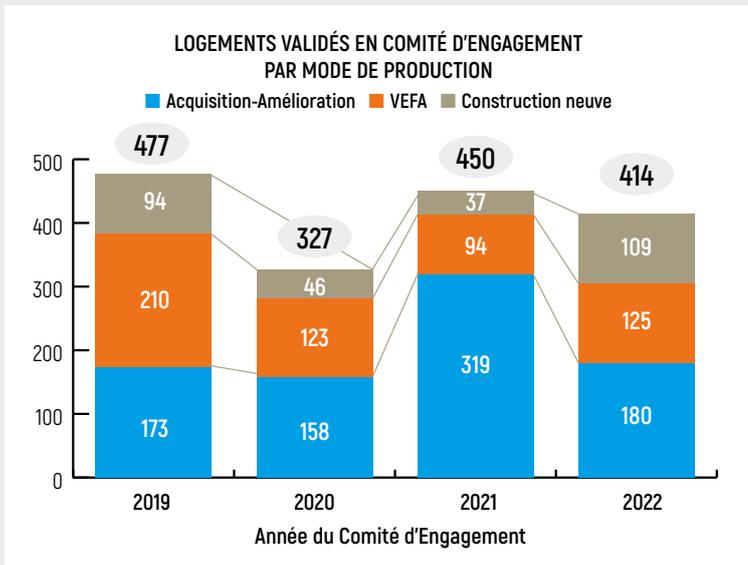
Le projet prévoit la construction de **23 logements et une salle commune**. La déclivité du terrain invite à créer un parking semi-enterré qui permet d'aménager un hall et une salle commune accessible de plain-pied, alors que les logements seront disposés en R+1 et R+2+ combles.

La résidence sera à vocation intergénérationnelle et inclusive, avec une attention particulière portée sur **les seniors fragilisés par l'âge et l'isolement**, dans l'objectif de prévenir la perte d'autonomie et développer des alternatives à l'institution. 12 logements leur seront dévolus.

Les autres seront attribués à **des jeunes et des familles disposant de faibles ressources**.

La salle commune et les extérieurs aménagés favoriseront les rencontres et la convivialité et permettront d'organiser des activités collectives entre résidents et ouvertes sur le quartier. Une équipe de bénévoles locaux sera en charge de cette animation, ainsi qu'un salarié, animateur de vie partagée (AVP) dont le financement sera demandé au Département.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,6 M€
Prêts	2,1 M€
Subventions	1,6 M€
TOTAL	5,3 M€



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

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

L'année 2022 est marquée par une activité équilibrée par type d'opération.

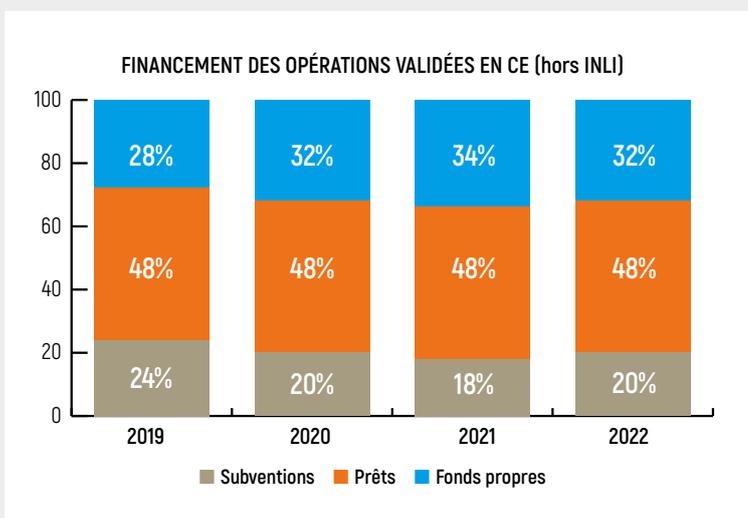
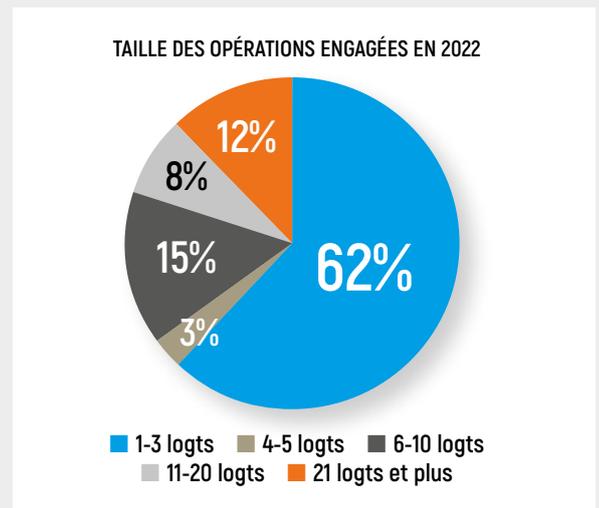
Evolution de la taille des opérations engagées

Nombre de projets : la grande majorité des projets engagés est composée d'opérations de petite taille ne dépassant pas 3 logements (62 % en 2022 contre 77% en 2021).

Nombre de logements : sur 2022, les opérations de plus de 21 logements (logements collectifs) représentent 45% du volume de logements traduisant le développement d'habitats innovants de type intergénérationnel et inclusif et de pensions de famille, dans le cadre du plan Logement d'abord

Zonage : 79% des logements validés par le Comité d'Engagement sont en zone tendue en 2022 (A et B1) contre 71% en 2021.

Le prix de revient moyen au logement ressort à 145 k€ sur 2022 contre 111 k€ en 2021 (effet Inli).



Financement des opérations validées par le Comité d'Engagement

En excluant l'achat en bloc des 182 logements financés par fonds propres et emprunts en 2021 ("2021 sans Inli"), nous constatons en 2022 une augmentation des subventions obtenues sur les dossiers (effet d'un plus grand nombre de logements collectifs) et une baisse corrélative des fonds propres.

► Mises en service et réceptions en 2022

La Foncière a réceptionné sur l'exercice **498 logements** dont 171 logements sur la cession en bloc par le bailleur social INLI répartis en 66 projets.

“Le Galoubet”

Une pension de famille à Clermont-Ferrand



À Clermont-Ferrand, dans un quartier dynamique en pleine évolution, à proximité des services et des commerces, la Foncière d'Habitat et Humanisme a construit **une pension de famille de 25 places sur 6 niveaux**.

Elle accueille **des personnes isolées et en grande précarité** pour une durée indéterminée dans un cadre stable et rassurant favorisant la resocialisation, avec l'aide de deux hôtes de maison salariés et une équipe de bénévoles.

“Le Galoubet” comprend **des logements de type T1 (22 à 30 m²)**, ainsi que **des espaces communs** favorisant les rencontres, la convivialité et les activités collectives : une grande salle d'activités et de rencontre et une tisanerie avec un accès direct à la terrasse et au jardin partagé, ainsi qu'une buanderie équipée.

C'est un projet unique sur la région Auvergne-Rhône-Alpes qui fait la démonstration que l'on peut allier des ambitions sociales avec celles environnementales.

En effet, **“Le Galoubet” est un bâtiment passif** : très faibles déperditions thermiques du bâti, ventilation double flux, étanchéité à l'air renforcée, chauffage partiel de l'eau chaude sanitaire par capteurs solaires thermiques et, enfin, raccordement au réseau de chaleur urbain alimenté par une chaudière à biomasse.

Il a un DPE très en dessous du niveau A qui permet de réduire très fortement les charges.

FINANCEMENT	
Fonds propres	0,7 M€
Prêts	1,2 M€
Subventions	1,1 M€
TOTAL	3 M€

“Résidence Saint-Augustin”

Une résidence intergénérationnelle et pension de famille à Nantes



Dans le centre animé de Nantes, la réhabilitation d'une ancienne clinique a donné naissance à un vaste ensemble immobilier réalisé par le constructeur Eiffage, comprenant des logements en accession et en location, des bureaux et des commerces.

La Foncière a acquis en VEFA 43 logements sur les 66 que compte la résidence :

- **29 logements pour des personnes âgées** disposant de faibles ressources, autonomes mais fragilisées par l'âge et l'isolement.
- **15 logements pour des jeunes** (étudiants ou jeunes actifs) à faibles ressources.
- **3 logements pour des familles en difficulté.**
- **3 logements pour des personnes en situation de handicap**
- **2 logements pour des personnes en soins** de suite à l'Institut de Cancérologie de l'Ouest.
- **14 logements de statut “pension de famille”** destinés à des personnes isolées et en grandes difficultés

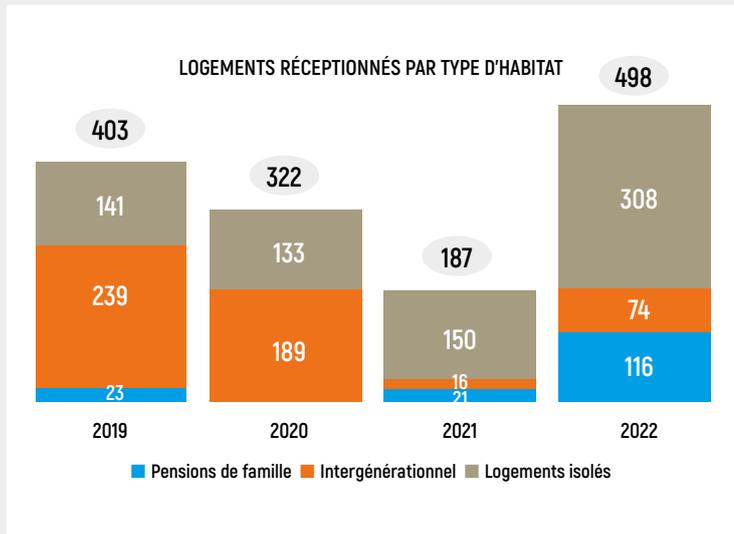
Au quotidien, 2 salariés épaulés par une équipe de bénévoles sont en charge du bon fonctionnement de la résidence. Ils organisent aussi des activités avec les résidents (repas collectifs, sorties culturelles, jardinage, bricolage...) pour favoriser la reprise des liens sociaux, indispensable à toute insertion.

L'objectif est de favoriser une dynamique participative et collaborative.

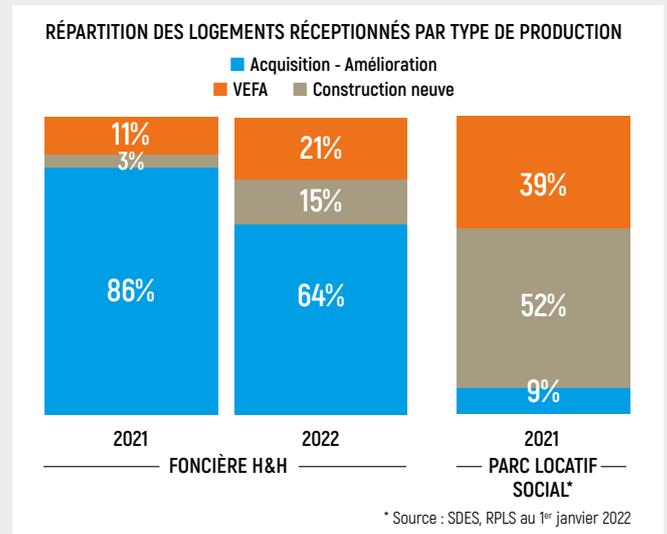
Les jeunes sont notamment sollicités pour s'engager quelques heures par semaine auprès de leurs aînés : visites, services, sorties... Cette expérience de solidarité, enrichissante au niveau personnel, est également valorisable dans un cursus universitaire. Par ailleurs, les personnes les plus fragiles bénéficient d'un accompagnement renforcé pour les aider à se resocialiser.

FINANCEMENT	
Fonds propres	1,7 M€
Prêts	2,5 M€
Subventions	0,6 M€
TOTAL	4,8 M€

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



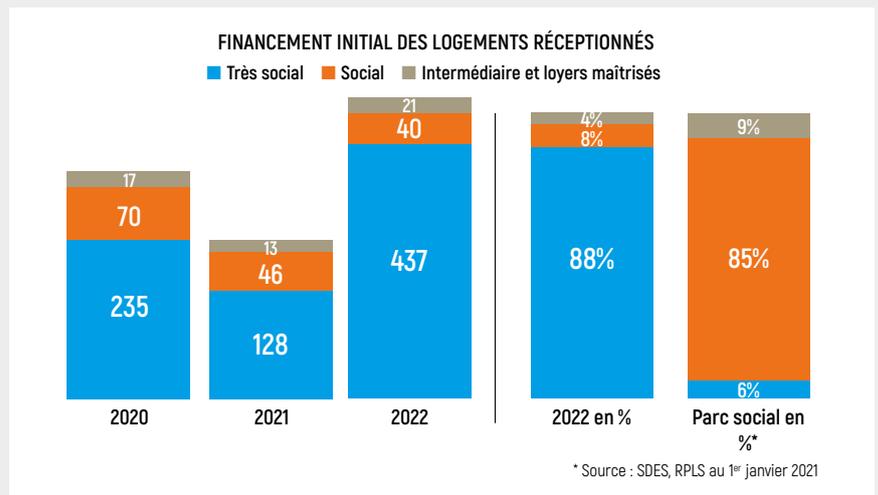
Evolution des logements réceptionnés par type de production



Type de financement des logements réceptionnés

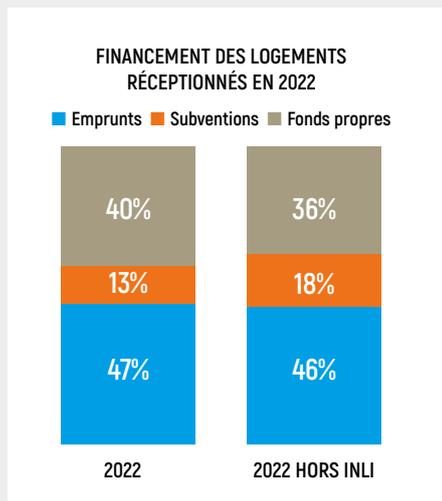
88% des logements ont été financés en très social, PLAI et équivalent, contre 68% en 2021, soit trois fois plus que dans le parc social.

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 2022 ressort à 124 k€ par logement, contre 143 k€ en 2021, principalement sous l'effet des logements acquis en bloc auprès du bailleur social Inli.



Modalités de financement des logements réceptionnés

Les logements réceptionnés ont été plus financés par emprunts (47% contre 39% en 2021) et par fonds propres (40% contre 35% en 2021) et moins par subvention (13% contre 26% en 2021).

Inli, le mix de logements et leur territorialité expliquent ces variations. La Foncière met en moyenne 50 k€ de fonds propres dans chaque logement réceptionné.

ETAT DU PARC AU 31/12/2022

Le parc de logements réceptionnés et mis en location de la Foncière s'élève à **5 482 logements** contre 5 016 fin 2021, soit en progression de 9,3%.

Ils se répartissent entre 4 100 logements diffus et 1 382 logements dans les foyers ou résidences sociales.

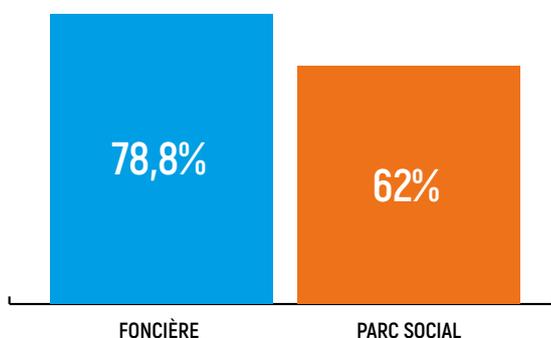
À ce chiffre s'ajoute **l'encours de production de 1 312 logements** validés en Comité d'engagement et en attente de réception car ils sont en cours d'étude ou de chantier.

La valeur brute des immobilisations corporelles et incorporelles (hors effet des fusions réalisées) s'élève à 620,9 M€.



Logements à Saint-Quentin dans l'Aisne (02)

PART DES LOGEMENTS GÉRÉS AU 31/12/2022 SITUÉS EN ZONE TENDUE



Structure du parc de logements situés en zone tendue

Les logements gérés par la Foncière sont situés en très large majorité dans les zones tendues du territoire, où les prix de l'immobilier sont les plus forts, rendant les logements inaccessibles aux personnes à faibles revenus.

Conformément à son objet social, la Foncière dispose d'une proportion de logements en zone tendue supérieure à celle du parc social.

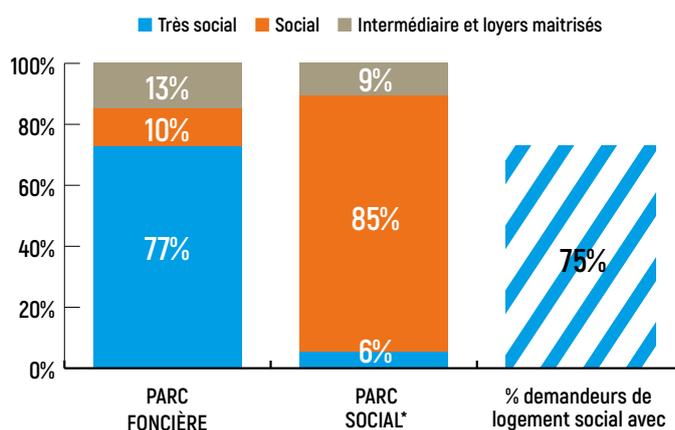
Au 31/12/2022, 78,8% des logements sont en zone tendue contre 77,2% au 31/12/2021.

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.

FINANCEMENT INITIAL DES LOGEMENTS GÉRÉS PAR LA FONCIÈRE VS PARC SOCIAL



*Source : RPLS

** Source : OPS et SNE 2018

► Entretien et Plan Stratégique du Patrimoine (PSP)

Les dépenses sur les grosses réparations s'élèvent à 751 k€ et celles sur les dépenses d'entretien du patrimoine à 2 326 k€.

Les travaux payés directement par les gestionnaires ont été de 6 137 k€ (dont 2 394 k€ de charges de copropriété).

Analyse de l'activité de gestion locative

La gestion des logements est confiée à des agences immobilières partenaires, dont la majorité sont des agences immobilières à vocation sociale (AIVS). Les plus importantes au nombre de 10, appartiennent au Mouvement Habitat et Humanisme.

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

31/12/2022			31/12/2021			ECART		
LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGEMENTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL	LOGTS	FOYERS & RÉSIDENCES SOCIALES	TOTAL
15 332	2 802	18 134	13 982	2 714	16 696	1 350	88	1 438

Le total des loyers entre 2021 et 2022 augmente sous l'effet de la hausse du nombre de logements dans le parc de la Foncière et dans une moindre mesure de l'augmentation des loyers (+0,66%) soit le taux de variation de l'IRL pour 2022.

Analyse des créances et des impayés au 31/12/2022

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

EN K€	LOGEMENTS INDIVIDUELS		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
LOYERS ET CHARGES	19 078	17 378	2 899	2 799	21 977	20 177
Loyers	15 332	13 982	2 802	2 714	18 134	16 696
Charges	3 746	3 396	97	85	3 843	3 481
CRÉANCES LOCATAIRES	3 283	3 054	1 370	559	4 653	3 613
% Créances sur loyers et charges	17,2%	17,6%	47,3%	20,0%	21,2%	17,9%
IRRÉCOUVRABLES	71	80	0	0	71	80
% Irréouvrable sur loyers et charges	0,4%	0,5%	0,0%	0,0%	0,3%	0,4%
PROVISION SUR CRÉANCES	1 719	1 559	120	120	1 839	1 679
% de provision sur créances	52,4%	51,0%	8,8%	21,5%	39,5%	46,5%
COÛT NET DES IMPAYÉS	230	331	0	19	230	350
% Coût net sur loyers et charges	1,2%	1,9%	0,0%	0,7%	1,0%	1,7%

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 230 k€ (contre 350 k€ en 2021).

Il représente 1,2% des loyers et charges quittancés sur la même période. A noter que ce ratio avait augmenté en 2021 notamment suite aux difficultés rencontrées par des locataires qui ne bénéficiaient pas de soutien des collectivités pour payer leur loyer en lien avec la pandémie du Covid.

Cette amélioration provient également de l'approfondissement des relations avec les gestionnaires et les associations mené par la Foncière pour mieux maîtriser son risque d'impayés. C'est pourquoi il est demandé aux gestionnaires, dans les conventions tripartites, un rapport trimestriel de leur encours.

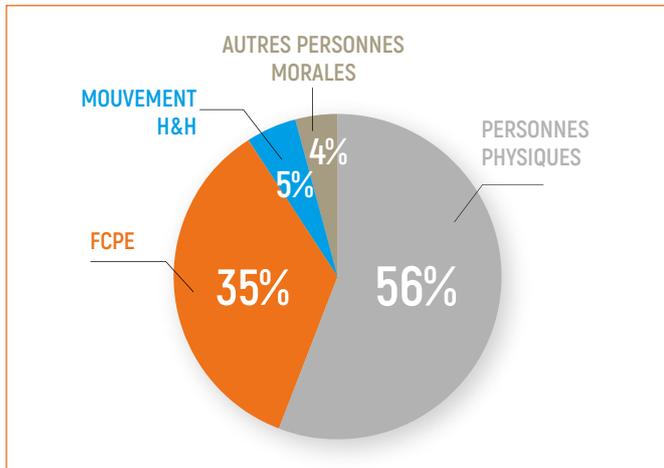
Analyse de la vacance au 31/12/2022

Le nombre de logements vacants de plus de trois mois au 31/12/2022 s'élève à 154 dont 18 sont en vente ; 90 sont en travaux ; et 46 sont en vacance commerciale.

Répartition du capital

À fin 2022, la Foncière compte **10 328** actionnaires.

La structure du capital est la suivante :



Les actionnaires personnes physiques et les Fonds communs de placement représentent 90% de l'actionariat de la Foncière.

Ces deux catégories se sont renforcées sensiblement au cours des 5 dernières années au travers des augmentations de capital successives.

À côté des actionnaires personnes physiques majoritaires (56%) les fonds de gestion sont représentés par des FCPE solidaires pour l'épargne salariale, et des FCP à impact ou solidaires. Les principales sociétés de gestion sont : Amundi, BNP Paribas AM, Mirova (Natixis), ECOFI, Sienna Gestion et LBP AM.

Participation des salariés au capital

Aucune opération de cette nature n'est à signaler.

Augmentations de capital

La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, une par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 22,5 M€.

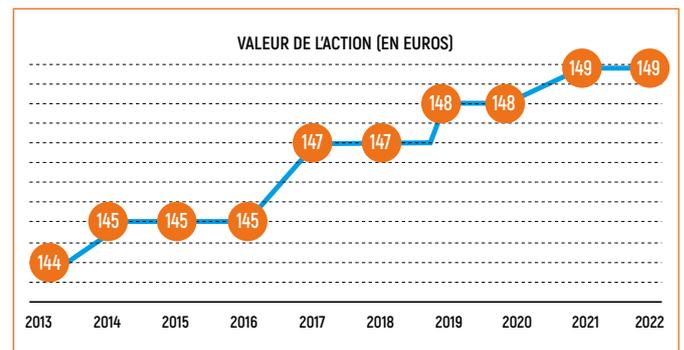
La Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 0,7 M€.

Actions

Les actions de la Foncière ne sont pas cotées, mais elles sont néanmoins cessibles.

Habitat et Humanisme s'engage à exercer ses meilleurs efforts pour répondre à toute demande de cession.

En 2022, les cessions d'actions ont concerné 3,6% du capital, contre 2,4% en 2021, augmentation liée à des cessions internes au Mouvement Habitat et Humanisme.



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



Résidence Tiss'âge à Bassens (73)



Résidence intergénérationnelle "Saint-Martin au Val" à Chartres (28)

Production

Au regard des projets en faisabilité et avant passage en Comité d'Engagement et des retards pris sur les deux dernières années suite à la crise du Covid, **le volume de mises en service de logements devrait se situer autour de 400 logements pour 2023.**

Politiques gouvernementales

Les politiques gouvernementales restent très favorables à l'activité du logement très social.

- **La programmation de logements sociaux**

Le budget 2023 du FNAP (Fonds national des Aides à la Pierre) est identique à celui de 2022 (546 M€).

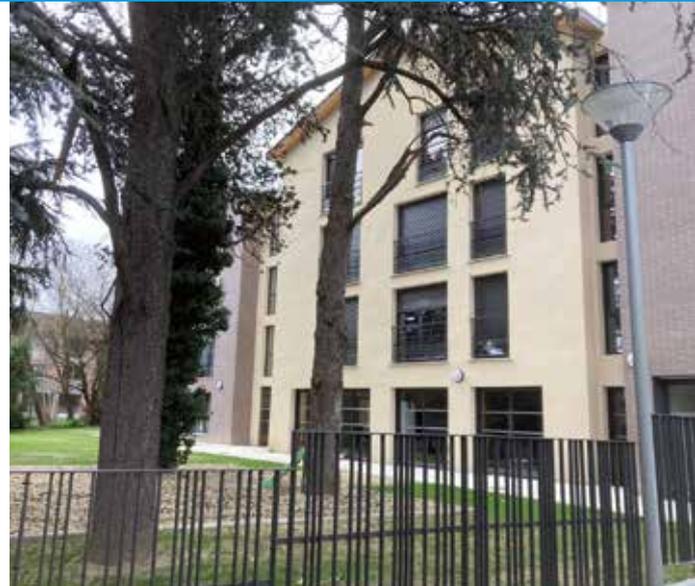
Toutefois, l'objectif de production de logements PLAI passe de 40 000 à 38 000. Cet objectif révisé permet de dégager une enveloppe supplémentaire de 22 M€ et à fortiori de revaloriser le montant moyen de subvention de 5,4%. Cette revalorisation reste toutefois en-deçà de la hausse des coûts de construction constatée.

- **Le développement des pensions de famille**

Le Plan quinquennal pour le Logement d'Abord fixait un objectif de création de 10 000 places nouvelles entre 2017 et 2022. Plus de 5 200 places ont effectivement été créées entre 2017 et 2021.

Pour 2023, la loi de finances prévoit la création de 2 000 places.

De plus, le deuxième volet du Plan Logement d'Abord devrait faire du développement des pensions de famille, et plus généralement de la production de logements accompagnés, une priorité.



La maison intergénérationnelle Jean-Paul Fontan à Toulouse (31)

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.

Ainsi, le niveau de performance d'un logement décent devra être compris entre les classes A et F à compter du 1^{er} janvier 2025, entre les classes A et E à compter du 1^{er} janvier 2028 et entre les classes A et D à compter du 1^{er} janvier 2034.

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

EVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

L'augmentation forte de l'inflation aura des impacts sur le coût des constructions, sur la faisabilité financière des opérations futures et sur la hausse des taux d'emprunts.

À ce titre, le taux d'intérêt du livret A sur lequel sont adossés les emprunts souscrits par la Foncière est passé de 0,5% à 3% sur 2022 et une nouvelle hausse est attendue avant la fin de l'année 2023. Cette hausse très forte aura un impact fort sur les charges financières en 2023 (estimé à 2 M€), compte tenu de la révisibilité des contrats d'emprunts que la Foncière a levés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations.

En revanche, elle n'aura qu'un impact limité sur le montant des annuités qui contractuellement restent fixes, sauf à leur échéance.



Immeuble de 8 logements à Septèmes-les-Vallons (13)

CAPITAL SOCIAL + PRIMES D'ÉMISSION	321,3 M€
CAPITAUX PROPRES	457,9 M€
CHIFFRE D'AFFAIRES	22,2 M€
NOMBRE D'ACTIONNAIRES	10 328
NOMBRE DE SALARIÉS	28
NOMBRE DE LOGEMENTS LOUÉS	5 482



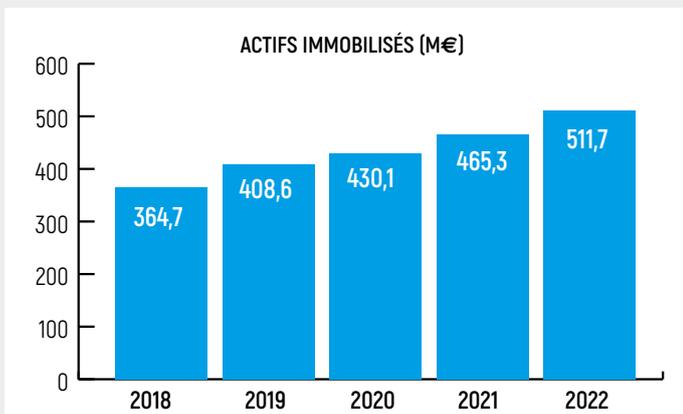
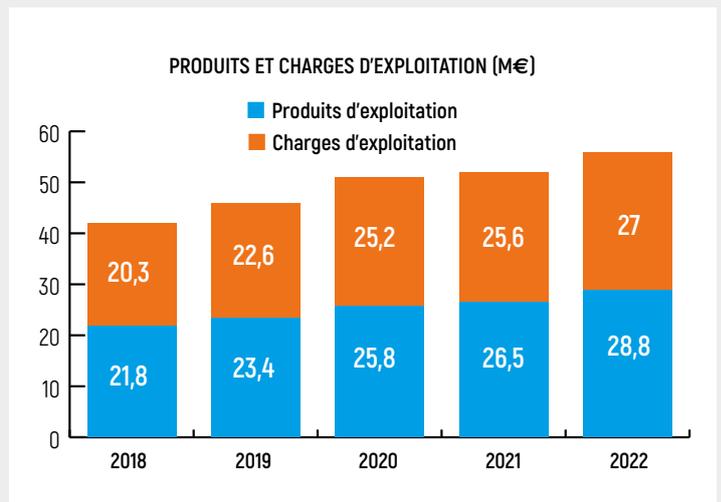
Résidence "Le Phare" au Puy-en-Velay (43)

Produits et charges d'exploitation

La croissance de +2,3 M€ des produits d'exploitation s'explique par l'augmentation des recettes locatives (+1,8 M€) suite aux mises en services de nouveaux logements et dans une moindre mesure par l'augmentation des loyers. Cette croissance provient également des reprises et transferts de charges en hausse de 0,4 M€ compte tenu de reprises de provisions sur des charges d'exploitation (notamment sur les diagnostics énergétiques du fait de la nouvelle législation sur les DPE) à hauteur de 0,27 M€ et par l'augmentation des remboursements d'assurance sur des sinistres facturés en 2022.

La hausse de +1,4 M€ des charges d'exploitation s'explique principalement par la progression des dépenses liées à l'activité locative (1 M€) en lien avec la progression des loyers et la prise en compte pour 0,28 M€ de pertes sur opérations abandonnées.

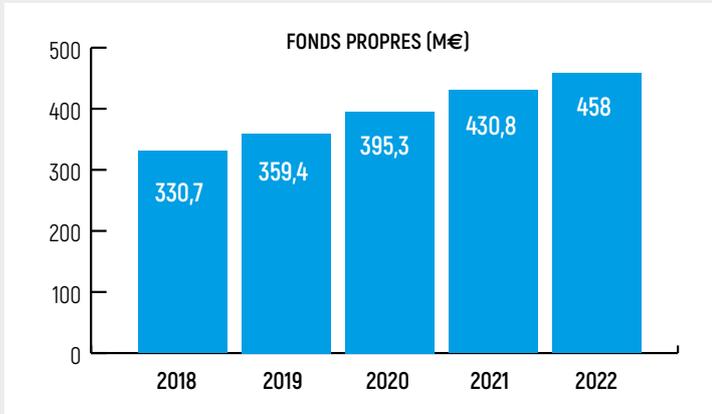
Les principales charges sont constituées par les dotations aux amortissements et provisions (11 M€), les charges locatives et de gestion des logements (5,8 M€), l'entretien-réparation (2,8 M€) et les frais de personnel (1,7 M€).



Actifs immobilisés

L'évolution des actifs immobilisés reflète l'activité de construction et de réhabilitation du parc de logements.

Le montant des acquisitions corporelles de l'année s'élève à 57 M€. Ces investissements ont été plus financés par des emprunts (47% contre 39% en 2021) et par fonds propres (40% contre 35% en 2021) et moins par subventions (13% contre 26% en 2021).



Fonds propres

La croissance continue des fonds propres est alimentée par les augmentations de capital et la variation des subventions d'investissements.

En 2022, la Foncière a procédé à deux augmentations de capital par appel public à l'épargne pour un montant total de 22,5 M€ ; la Fédération Habitat Humanisme a apporté des actifs pour un montant de 0,7 M€.

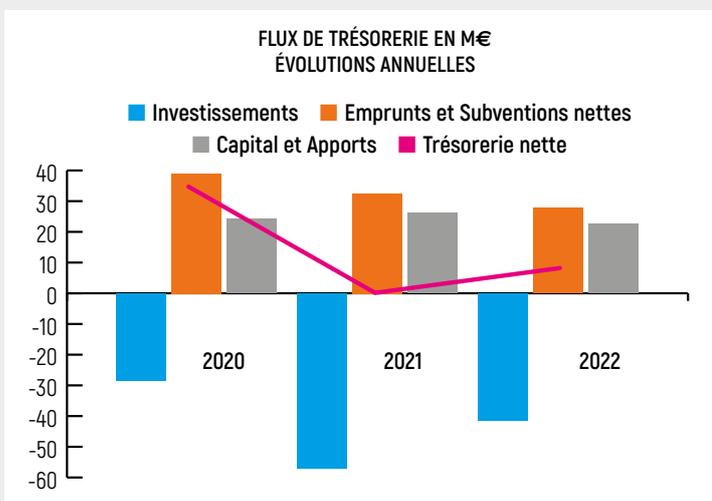
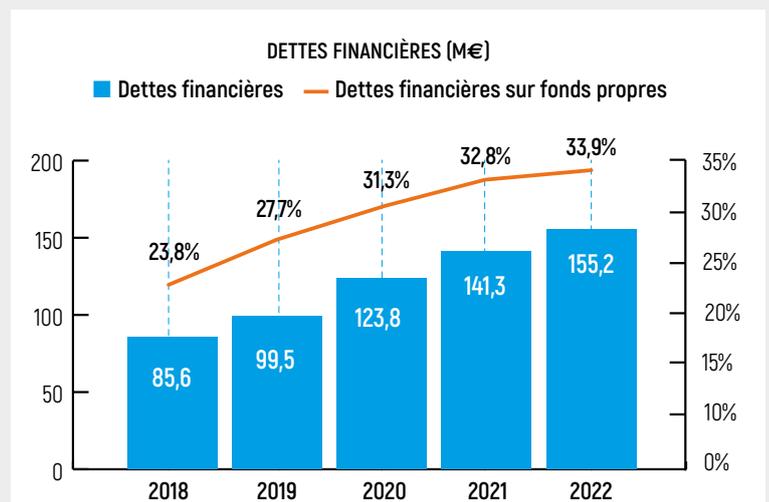
Le poste subventions progresse de 4,9 M€.

Les fonds propres sont constitués des capitaux propres à hauteur de 323,8 M€ et des subventions d'investissements à hauteur de 134,1 M€.

Dettes financières

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

En 2022, la Foncière a souscrit pour 21,6 M€ de nouveaux emprunts et en a remboursé 7,6 M€. Le taux d'endettement (ratio dette financière sur fonds propres) reste faible comparé aux autres sociétés du secteur à 33,9%.



Flux de trésorerie

La trésorerie nette disponible augmente de 10 M€.

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

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

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

Cette SARL est représentée par ses deux co-gérants :

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

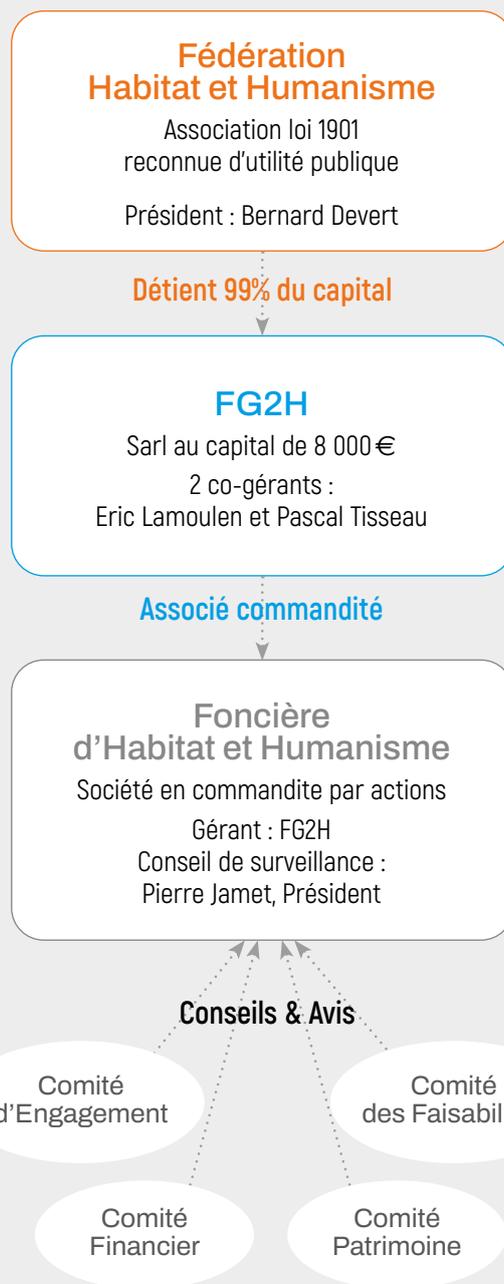
Les associés commanditaires sont représentés par un Conseil de Surveillance de 12 membres, présidé par **Pierre Jamet** nommé lors de l'assemblée générale du 5 juin 2012 :

- **Pierre Jamet**
- **Accession solidaire**, représentée par Philippe Lombard
- **H&H Rhône**, représentée par Franck Chalvin
- **H&H Gironde**, représentée par Bruno Martin
- **H&H Alsace Nord**, représentée par François Bouchard
- **H&H Hérault**, représentée par Hélène Turion
- **H&H Haute-Savoie**, représentée par Alain Burgard
- **H&H Alpes-Maritimes**, représentée par Hugues Duroussy
- **H&H Ile-de-France**, représentée par André Sève
- **Michel Ode**
- **Pierre du Peloux**
- **Serge Blanc**

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

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

Les comptes 2022 de la Foncière sont certifiés sans réserve par le cabinet ERNST & YOUNG, commissaire aux comptes de la société.



COMPTES ANNUELS

2022



**SOCIÉTÉ FONCIÈRE
D'HABITAT ET HUMANISME**

BILAN ACTIF

EN €	31/12/22			31/12/21
	Brut	Amort-prov	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	4 235 366	1 304 573	2 930 793	3 002 701
Concessions, brevets et droits similaires	192 981	20 918	172 062	140 336
Fonds commercial	4 042 385	1 283 654	2 758 731	2 862 366
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	616 664 983	110 595 513	506 069 470	459 753 142
Terrains	125 443 709		125 443 709	107 300 307
Constructions	429 127 556	110 308 344	318 819 212	296 965 860
Autres immobilisations corporelles	1 377 697	287 169	1 090 527	325 721
Immobilisations en cours	60 716 022		60 176 022	55 161 254
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	2 785 736	31 908	2 753 827	2 553 827
Autres participations	141 400	29 275	112 124	1 044 203
Créances rattachées à des participations	1 100 000		1 100 000	900 000
Autres titres immobilisés	589 019		589 019	589 019
Prêts	932 079		932 079	
Autres immobilisations financières	23 239	2 633	20 606	20 606
TOTAL	623 686 085	111 931 994	511 754 091	465 309 671

ACTIF CIRCULANT				
CRÉANCES	42 145 692	1 839 153	40 306 539	53 711 747
Clients et comptes rattachés	4 917 588	1 839 153	3 078 434	2 010 947
Avances, acomptes versés sur commandes				16 021 965
Autres créances	37 228 105		37 228 105	35 678 835
DISPONIBILITÉS ET DIVERS	70 953 437	945 522	70 007 915	59 908 118
Valeurs mobilières de placement	14 785 501	945 522	13 839 980	16 596 122
Disponibilités	56 130 488		56 130 488	43 271 206
Charges constatées d'avance	37 448		37 448	40 791
TOTAL	113 099 129	2 784 675	110 314 454	113 619 865

TOTAL GENERAL ACTIF	736 785 214	114 716 669	622 068 545	578 929 536
----------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------

EN €	31/12/22	31/12/21
CAPITAUX PROPRES		
Capital social ou individuel	208 967 512	194 586 164
Prime d'émission, de fusion, d'apport...	112 303 324	103 393 141
Réserve légale	183 381	152 393
Réserves statutaires ou contractuelles	28 638	28 638
Autres réserves	3 385 741	2 796 967
Résultat de l'exercice	- 1 046 811	619 762
Subventions d'investissement	134 159 683	129 267 351
TOTAL	457 981 468	430 844 415
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	1 680 534	884 829
Provisions pour charges	210 785	220 906
TOTAL	1 891 319	1 105 735
DETTES		
DETTES FINANCIÈRES	155 293 776	141 309 701
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	142 107 666	127 458 904
Emprunts et dettes financières divers	13 186 110	13 850 797
DETTES DIVERSES	6 901 982	5 669 685
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 442 262	4 762 156
Dettes fiscales et sociales	711 601	420 977
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	55 148	13 939
Autres dettes	692 970	472 613
TOTAL	162 195 758	146 979 386
TOTAL GENERAL PASSIF	622 068 545	578 929 536

COMPTE DE RÉSULTAT

EN €	31/12/22	31/12/21
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue de services	22 170 765	20 302 492
CHIFFRE D'AFFAIRES NET	22 170 765	20 302 492
Production immobilisée	1 899 144	1 804 938
Subventions d'exploitation reçues	53 267	2 000
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges	708 434	278 075
Autres produits	4 057 219	4 160 722
TOTAL (I)	28 888 828	26 548 227

CHARGES D'EXPLOITATION		
CHARGES EXTERNES TOTALES	11 684 092	10 924 379
Achats de matières premières et autres approvisionnements	18 994	70 546
Autres achats et charges externes	11 665 097	10 853 832
IMPÔTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS	2 113 416	1 878 674
CHARGES DES PERSONNEL	1 705 709	1 558 056
Salaires et traitements	1 129 188	1 024 164
Charges sociales	576 521	533 893
DOTATIONS D'EXPLOITATION	11 060 985	10 671 063
Dotations aux amortissements sur immobilisations	10 847 049	10 081 632
Dotations aux dépréciations des actifs circulants	159 336	270 671
Dotations aux provisions pour risques et charges	54 600	318 761
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	430 407	556 919
TOTAL (II)	26 994 608	25 589 091
RESULTAT D'EXPLOITATION (I - II)	1 894 220	959 136

EN €	31/12/22	31/12/21
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	200 000	450 000
Produits autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé	2 101	
Autres intérêts et produits assimilés	244 040	179 370
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge	164 178	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 418 342	818 870
TOTAL	3 028 660	1 448 240

CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions	945 522	164 178
Intérêts et charges assimilées	1 375 976	914 015
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	2 555 112	824 313
TOTAL	4 876 609	1 902 506
RESULTAT FINANCIER	- 1 847 949	- 454 266
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	46 271	504 870

PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	153	113 337
Produits exceptionnels sur opérations en capital	81 614	260 298
Reprises sur provisions et transferts de charges		471 154
TOTAL	81 767	844 789
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	40 791	117 231
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	124 058	590 166
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 000 000	
TOTAL	1 164 849	707 397
RESULTAT EXCEPTIONNEL	- 1 083 082	137 392

Impôts sur les bénéfices	10 000	22 500
TOTAL DES PRODUITS	31 999 255	28 841 256
TOTAL DES CHARGES	33 046 066	28 221 494
BENEFICE OU PERTE	-1 046 811	619 762

VARIATION DE TRÉSORERIE

EN €	31/12/22	31/12/21
OPÉRATIONS D'EXPLOITATION		
RÉSULTAT NET	- 1 046 811	619 762
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à exploitation :		
Amortissements et provisions	+ 12 506 267	+ 10 283 662
Plus ou moins-values de cession	19 444	+ 329 868
Subventions virées au compte de résultat	- 3 847 448	- 3 928 254
Incidence des variations des décalages de trésorerie sur opérations d'exploitation	+ 200 029	+ 5 423
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DE L'EXPLOITATION : I	7 831 481	7 310 462
OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	+ 81 614	+ 260 298
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	- 41 409 225	- 57 118 518
Subventions d'investissements reçues	+ 8 241 601	+ 9 949 405
Variation des fournisseurs d'immobilisations	- 41 209	
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENTS : II	- 33 127 219	- 46 908 815
OPÉRATIONS DE FINANCEMENT		
Augmentations de capital	+ 22 531 333	+ 26 277 839
Réduction de capital		- 103 376
Nouveaux emprunts	+ 19 557 253	+ 22 581 801
Remboursements d'emprunts	- 6 953 316	- 6 382 405
Avances reçues des tiers	+ 263 608	+ 202 081
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS DE FINANCEMENT : III	35 398 878	42 575 940
VARIATION DE TRÉSORERIE = I+II+III	10 103 140	2 977 587
Trésorerie à l'ouverture = IV	59 867 328	56 889 740
TRÉSORERIE À LA CLÔTURE = I+II+III+IV	69 970 467	59 867 328

Description des principaux risques et incertitudes auxquels la Société est confrontée (L.225-100-1 I-3° c.com) :

Les principaux risques auxquels la société pourrait être confrontée sont les suivants :

- Risque de non-paiement des loyers et de vacance : les loyers représentent la principale source de revenus de la Société. En cas d'impayés ou de vacance forte, les revenus ne permettraient pas de couvrir les charges du propriétaire et le remboursement d'emprunt. Ce risque est limité par l'organisation mise en place mais aussi par la part importante de ces loyers versés directement par les Caisses d'Allocations Familiales au titre de l'allocation logement (celle-ci pouvant représenter jusqu'à 75% du montant des loyers) et par la forte demande en logements sociaux dans les zones tendues.
- Risque lié aux acquisitions de biens immobiliers, à leur construction et leur rénovation : l'acquisition d'un bien immobilier comporte un risque de malfaçons du bien, en lien ou non avec un éventuel non-respect des réglementations applicables. Face à ces risques, la société s'est dotée d'un cadre de gestion et de procédures visant à appréhender les sujets le plus en amont possible et à apporter des solutions adaptées aux situations de risque avérées.
- Risque lié à la maintenance des biens immobiliers : les biens immobiliers se dégradent avec le temps et des déficits de maintenance peuvent entraîner des faiblesses dans la structure et des non-conformités générateurs de risques pour les occupants. Face à ces risques, la société fait procéder régulièrement à la vérification des bâtis et des installations techniques qui pourraient avoir des conséquences sur la sécurité des personnes et sur l'environnement. Elle engage chaque année des travaux de rénovation et d'amélioration dans le cadre notamment d'un plan stratégique de patrimoine (PSP) et d'un plan de protection du patrimoine et réalise des travaux lorsque les logements sont libérés par les locataires.
- Risque lié aux sinistres, catastrophes naturelles, pandémie : face à ces risques, la société a mis en place des assurances pour couvrir les risques professionnels et environnementaux et par l'intervention du courtier lorsque des sinistres interviennent. Celles-ci sont complétées par des audits réguliers effectués par les bénévoles compétents des Associations qui effectuent des contrôles sur les systèmes de sécurité incendie, notamment lors des rotations de locataires pendant lesquelles la Foncière réalise, de façon systématique, des travaux d'entretien.

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

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

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société par Actions Simplifiée UTOP détenue à 15.25%

Cette SAS à capital variable de 76k€ au 31/12/2021 dispose d'un bail pour des appartements dans le cadre d'un habitat collectif.

Société Civile Immobilière Cour des Voraces détenue à 9.99% (le solde des titres faisant l'objet d'un prêt de parts sociales à la Fédération Habitat et Humanisme depuis août 2022)

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 aujourd'hui sans activité, en dehors de la détention d'une participation très minoritaire au capital de la Société. Cette SCI doit cependant être conservée pour satisfaire aux conditions posées par l'administration fiscale dans le cadre de l'agrément fiscal octroyé permettant l'application du régime fiscal de faveur aux actifs et passifs apportés.

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.

Compte de résultat simplifié

• Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation progressent entre 2021 et 2022 de 2 340 k€ principalement sous l'effet :

- De l'augmentation des loyers et des charges quittancés (+1 887 k€), en cohérence avec la hausse du parc de logements gérés (5 482 logements contre 5 016 fin 2021) et dans une moindre mesure de l'augmentation des loyers (+0,66%, soit le taux de variation de l'IRL pour 2022),
- De la hausse des reprises et transferts de charges de 430 k€. Cette augmentation s'explique par des reprises de provisions sur des charges d'exploitation (notamment sur les diagnostics énergétiques du fait de la nouvelle législation sur les DPE) à hauteur de 269 k€ et par l'augmentation des remboursements d'assurance sur des sinistres facturés en 2022,
- Les honoraires de montage sur les projets immobiliers sont stables.

• Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation progressent entre 2021 et 2022 de 1 406 k€.

Les achats et charges externes progressent de +760 k€ principalement sous l'effet conjugué :

- 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 (+1 015 k€),
- De la baisse de -248 k€ des charges de personnel détaché de la Fédération et des charges d'intérim (voir ci-dessous l'analyse de la masse salariale avec des réaffectations de personnes vers les effectifs de la Foncière) et de la diminution du coût des prestations informatiques (-163 k€) réalisées par le GIE du Mouvement H&H sur des développements et des achats de matériels.

Les dotations aux amortissements et provisions sur immobilisations sont en cohérence avec l'augmentation du nombre de logements mis en service.

Les impôts et taxes augmentent du fait de la hausse du parc locatif de la Foncière.

La masse salariale est en augmentation pour la partie des salaires versés en direct (+148 k€). En tenant compte des transferts de frais entre la Fédération et la Foncière afin de mutualiser certaines fonctions, la masse salariale s'élève à 2 327 k€. La baisse entre 2021 et 2022 s'explique par des difficultés pour recruter des personnes parties.

PERSONNEL	2022	2021
Effectif moyen	28	26
Effectif moyen retraité	38	41
Masse salariale (K€)	1 706	1 558
Masse salariale retraitée (K€)	2 327	2 461

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

Les autres charges de gestion courante sont principalement constituées des pertes sur les opérations abandonnées pour 286 k€, et des créances passées en irrécouvrables pour 70 k€. Au 31 décembre 2021, ce poste intégrait une indemnité d'éviction de 150 k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (150 k€ inclus dans les autres produits de gestion courante).

• Résultat d'exploitation

Dans ces conditions, le résultat d'exploitation ressort à +1 894 k€, en hausse de +934 k€. Par "activité", le résultat et la variation par rapport à 2021 s'explique de la façon suivante :

EN K€	RÉSULTAT 2022	ECART SUR 2021	COMMENTAIRES
ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	- 397	+ 08	L'amélioration s'explique par la hausse des honoraires de montage, la baisse du montant des opérations abandonnées (forte en 2021). Les frais de personnel et les charges progressent légèrement.
ACTIVITÉ PATRIMOINE	+ 3 710	+ 292	La hausse s'explique par la progression des loyers net des charges, des impôts et des dotations pour 129 k€ et par un coût net des créances irrécouvrables plus faible qu'en 2021 (effet covid). Ce résultat permet de financer les 1 376 k€ d'intérêts sur emprunts (en hausse de +435 k€).
FONCTIONNEMENT	- 1 420	+ 534	Dans ce coût se retrouvent principalement les frais de personnel, les frais informatiques, les assurances et les frais marketing. L'amélioration s'explique par une reprise de provision suite à l'estimation du parc par l'expert immobilier, et par une baisse générale des dépenses.
TOTAL	+ 1 894		

Activité immobilière :

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

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

Activité patrimoine :

gestion locative des logements de la Foncière :

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

Fonctionnement :

coûts indirects aux deux activités :

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

• Résultat financier et résultat exceptionnel

Le résultat financier ressort à -1 847 k€. Il se détériore de -1 394 k€ compte tenu notamment :

- des variations de provisions sur les placements obligataires de la Foncière à hauteur de -617 k€, pour couvrir les moins-values latentes sur le portefeuille obligataire suite à la chute très rapide de ces marchés sur 2022,
- de l'augmentation de 462 k€ des intérêts sur emprunts suite à la hausse des taux d'intérêts indexés sur le livret A,
- de la diminution du dividende reçu de la SCI Cour des Voraces de -250 k€.

Le résultat exceptionnel ressort à -1 083 k€. Il est principalement constitué par la dotation pour la provision d'un million d'euros pour couvrir le risque sur opérations immobilières.

• Résultat net

Après prise en compte de l'IS, le résultat net ressort à -1 047 k€.

• EBE et Capacité d'autofinancement

EN K€	2022	2021	2020
EBE	8 620	7 748	6 657
CAPACITÉ D'AUTOFINANCEMENT	7 831	7 310	5 630

L'EBE progresse sous l'effet de la valeur ajoutée qui s'améliore par le développement de l'activité.

La capacité d'autofinancement, d'un montant de 7,8 M€, provient essentiellement de l'EBE (+8,6 M€) et dans une moindre mesure du financier (-0,8 M€).

Après prise en compte du remboursement des emprunts pour un montant de 6,9 M€, la capacité d'autofinancement nette dégagée s'élève à +1,0 M€.

• 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 2022, soit une perte de -1 046 811 € en totalité au compte "Autres Réserves" qui sera ainsi ramené de la somme de 3 385 741 € à la somme de 2 338 930 €.

• Dividendes

Afin de nous conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, et en application du statut SIEG, aucune distribution de dividende n'est effectuée par la Foncière.

• Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, aucune dépense et charge visée à l'article 39-4 et 39-5 dudit code n'a été comptabilisée.

• Evolution de l'actif immobilisé net de 46,4 M€

Cette donnée constitue un bon instrument de mesure de l'activité construction et réhabilitation de la Foncière (comparaison 2021 : + 35,1 M€).

Il n'y a pas eu de variation notable sur les immobilisations incorporelles principalement constituées de baux.

Les immobilisations corporelles (Terrains, Bâtiments, Autres Immobilisations Corporelles, En cours) progressent de +46,4 M€. Cette variation est expliquée dans le paragraphe sur l'activité de la Foncière.

La variation des immobilisations financières s'explique principalement par la diminution du dividende versé en 2022 par la SCI Cour des Voraces.

• Evolution de l'actif circulant qui diminue de -3,3 M€

Les autres créances diminuent de 14,2 M€ et reviennent à un montant proche de celui de 2020 (5 776 k€) car en 2021 elles intégraient 16 M€ d'avance versée au notaire pour financer l'acquisition des logements de l'opération INLI, signée dans les premiers jours de janvier 2022.

Les disponibilités progressent de +9,9 M€ pour atteindre 69,9 M€. La trésorerie reste largement positive, car de nombreux chantiers sont en cours d'étude, de démarrage et de production / réhabilitation alors que les levées de fonds par augmentation de capital ont été réalisées. A noter que les placements financiers se répartissent à hauteur de 74% sur des supports monétaires, à 25% sur des supports obligataires et des fonds euros et à 1% sur des actions, 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%.

• Emprunts et dettes

Les emprunts et dettes financières progressent de +13,9 M€ sous l'effet de l'augmentation de l'activité. La Foncière n'utilise aucun crédit bancaire à court terme. Son endettement est constitué exclusivement de concours à long et moyen terme liés à ses activités de construction et de réhabilitation. L'essentiel des emprunts sont levés auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation (CDC) et sont garantis par des cautions (collectivités locales, CGLLS ou caution bancaire). La majeure partie des encours sont effectués à des taux préférentiels variables indexés sur le taux du Livret A, comme le montre la typologie de l'endettement immobilier dans l'annexe.

La part des dettes financières dans l'ensemble du bilan s'élève à 25% du total du bilan, et le ratio dettes sur fonds propres à 33,9%.

La part des annuités à 10 ans (2023-2032) 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€	2022	2021	2020	2019	2018
Total du bilan	622,1	578,9	524,5	464,6	425,6
Subventions d'investissement	134,2	129,3	121,3	111,1	108,3
Total des capitaux propres	458,0	430,8	395,3	359,4	330,7
(en % du bilan)	74%	74%	75%	77%	78%
Emprunts et dettes financières	155,29	141,31	123,8	99,5	85,6
(en % du bilan)	25%	24%	24%	21%	20%
Fonds de Roulement Net Global : capitaux propres + emprunts et dettes - actifs immobilisés	101,5	106,8	89,0	50,2	51,6
Trésorerie	70,0	60,0	56,9	21,6	26,0
Endettement net (Emprunts et dettes - Trésorerie)	-85,3	-81,3	-66,9	-77,9	-59,7

La structure du bilan de la Foncière reste saine.

• Certification des comptes

Les comptes de l'exercice 2022 présentés sont certifiés sans réserve par le Commissaire aux Comptes de la Foncière, le cabinet Ernst & Young.

FAITS SIGNIFICATIFS

Opération immobilière

La Foncière a réalisé une importante opération d'acquisition sur l'agglomération lyonnaise suite à la vente en bloc par le bailleur social INLI, filiale d'Action Logement, de 182 logements individuels (répartis sur 102 adresses) dont 171 mis en service sur 2022.

Augmentations de capital

Le capital social et les primes d'émission de la Foncière ont progressé de 23,2 M€ sous l'effet :

- Des deux appels publics à l'épargne, un par émission d'actions nouvelles et l'autre par émission puis cession de bons de souscription d'actions (BSA) pour une valeur totale (prime d'émission comprise) de 22,5 M€,
- Des actifs apportés par la Fédération pour un montant total de 0,7 M€.

Augmentation de la capacité d'autofinancement

La capacité d'autofinancement progresse de 0,5 M€ pour atteindre 7,8 M€ et couvre les annuités d'emprunts payées (6,9 M€).

Hausse des charges financières

L'augmentation des charges financières s'explique par la hausse des taux d'intérêt indexés sur le taux du livret A et des provisions sur les placements obligataires de la Foncière suite à la chute très rapide de ces marchés sur 2022.

PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Référentiel

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

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

- Continuité de l'exploitation,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Filiales et Participations

La société Foncière Habitat et Humanisme détient 9,99% de la SCI Cour des Voraces suite au prêt de consommation des titres de la SCI que la Foncière a consenti à la Fédération Habitat et Humanisme.

Méthodes d'évaluation

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

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

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

- Le coût d'achat de la construction, hors terrain (voir ci-dessus),
- Les honoraires de notaire,
- Les droits de mutation,
- Les frais d'hypothèque des prêteurs de deniers,
- Les honoraires internes de montage (voir paragraphe suivant),
- Les travaux de réhabilitation,
- Le cas échéant les intérêts de préfinancement et les intérêts intercalaires,
- Les charges de copropriété et la TFPB jusqu'à l'occupation.

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

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

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

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

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

Amortissements

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

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

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

Une dépréciation complémentaire est comptabilisée dans les cas suivants :

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

À ce titre, une dépréciation figure dans les comptes au 31 décembre 2022 pour un montant global de 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, excepté pour les titres vifs obligataires acquis dans le cadre d'opération de buy and hold où la valeur d'inventaire est égale à la valeur nominale du titre.

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 et 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.

À 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.

Provision pour engagements de départs en retraite

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

- Conditions de départ : départ à l'initiative du salarié
- Taux de charges sociales : 45 %
- Date de départ : 65 ans
- Taux d'augmentation des salaires : 2,5 %
- Taux d'actualisation : 3,77 %
- Taux de turn over : faible

L'engagement est comptabilisé pour 89,7 k€ au 31 décembre 2022 contre 99,8 k€ en 2021.

Provision pour gros entretien

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

Emprunts

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

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

Certificat d'Économie d'Énergie

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

N'ayant pas d'obligation en la matière, la Foncière comptabilise les CEE selon la modèle économique "Négoce".

Ainsi, les CEE sont analysés comme des fournitures de nature administrative dans des comptes de stocks. Lorsqu'ils sont cédés, le produit de cession est enregistré en résultat d'exploitation. La base amortissable des immobilisations concernées est diminuée du montant des CEE.

NOTES EXPLICATIVES SUR LE BILAN

Immobilisations incorporelles

VALEUR BRUTE	31/12/2021	ACQUISITIONS	CESSIONS MISES AU REBUT	31/12/2022
Concessions, brevets et droits similaires	152 137	40 844	-	192 981
Baux commerciaux	4 042 385	-	-	4 042 385
TOTAL VALEUR BRUTE	4 194 522	40 844	-	4 235 366

Les principales valeurs d'actifs concernent les baux à réhabilitation. Aucune variation significative sur 2022.

AMORTISSEMENT	31/12/2021	DOTATIONS	REPRISES	31/12/2022
Concessions, brevets et droits similaires	11 801	9 117	-	20 918
Baux commerciaux	1 180 020	103 634	-	1 283 654
TOTAL AMORTISSEMENTS	1 191 821	112 751	-	1 304 573

Immobilisations corporelles

VALEUR BRUTE	31/12/2021	ACQUISITIONS	TRANSFERTS VIRTS POSTE À POSTE	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	31/12/2022
Terrains	107 300 307	-	18 143 402	-	125 443 709
Constructions	396 689 743	1 293 016	31 294 005	- 149 208	429 127 556
Autres immobilisations corporelles	589 148	788 549	-	-	1 377 697
Immobilisations en cours	55 161 254	54 992 175	- 49 437 407	-	60 716 022
TOTAL VALEUR BRUTE	559 740 452	57 073 740	0	- 149 208	616 664 984

L'augmentation de 57 M€ entre 2021 et 2022 s'explique principalement par :

- des décaissements pour financer des opérations d'acquisitions et de rénovation pour un montant de +57 M€ dont l'opération INLI décrite en faits significatifs,
- des cessions pour un montant de -0,1 M€.

AMORTISSEMENT	31/12/2021	DOTATIONS	CESSIONS/MISES AU REBUT/SORTIES	REPRISES DE PROVISION /IMMOBILISATIONS	31/12/2022
Terrains	-	-	-	-	-
Constructions	98 617 054	10 710 055	- 59 048	-	109 268 561
Autres immo. corporelles	263 428	23 742	-	-	287 170
TOTAL AMORTISSEMENT	98 880 483	10 734 297	-59 048		109 555 731
Provision pour dépréciation	1 106 828	-	-	- 67 046	1 039 782
TOTAL AMORTISSEMENT ET PROVISION/IMMOBILISATIONS	99 987 311				110 595 513

Immobilisations financières

Les variations de 2022 s'expliquent principalement par la décision de la SCI de verser un dividende en 2022 et par le prêt de consommation de 9 001 titres de la SCI Cour des Voraces consenti à la Fédération Habitat et Humanisme.

DÉNOMINATION	CAPITAUX PROPRES	Q.P. DÉTENU	VALEUR NETTE DES TITRES	PRÊTS AVANCES	CHIFFRES D'AFFAIRES	RÉSULTAT NET
SCI Cour des Voraces	1 222 393	9,99%	103 449	1 100 000	-	- 2 123
Coopérative Garrigues	2 264 490	Non significatif	1 925	-	17 444	187 925
Fonds associatif Régie Nouvelle H&H		Non significatif	-	-		
SAS UTOP	60 430	15,25%	6 750	-	-	- 7 722

Subventions à recevoir

SUBVENTIONS À RECEVOIR	31/12/2021	NOUVELLES NOTIFICATIONS	SUBVENTIONS REÇUES	SUBVENTIONS REMOURSÉES	31/12/2022
Montant	33 669 340	8 739 780	8 241 601	541 846	34 709 365

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

État des créances

CRÉANCES	MONTANT BRUT	ÉCHÉANCE À - D'UN AN	ÉCHÉANCE À + D'UN AN
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	1 100 000	-	1 100 000
Prêts de titres	932 079	-	932 079
Autres créances immobilisées	23 239		23 239
TOTAL	2 055 318	-	2 055 318
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Créances clients	4 917 588	4 917 588	
Subventions à recevoir	34 709 365	10 412 809	24 296 555
Etat Impôts et Taxes	8 959	8 959	
TVA	417 139	417 139	
Groupe et associés	61 843	61 843	
Débiteurs divers	2 030 798	1 921 860	108 938
TOTAL	42 145 692	17 740 198	24 405 494

Disponibilités et Valeurs mobilières de placement

DISPONIBILITÉS ET VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	31/12/2021	31/12/2022
Valeurs mobilières de placement (montant net)	15 596 122	13 839 980
Comptes courants	27 576 214	30 904 327
Comptes à terme et livrets	15 694 992	25 226 160
Disponibilités	43 271 206	56 130 488
TOTAL	59 867 328	69 970 467

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

Suite à la chute très rapide des marchés obligataires sur 2022 des provisions sur les placements obligataires ont été comptabilisées par la Foncière.

Capitaux propres

La composition du capital social et son évolution sur 2022 est la suivante :

NOMBRE DE TITRES	31/12/2021	AUGMENTATION DE CAPITAL	APPORTS, RACHATS	31/12/2022
Personnes physiques	1 166 201	141 200	- 46 718	1 260 683
Mouvement Habitat et Humanisme	105 440	2 324	10 964	118 728
Fonds Gest. d'Epargne salariale	736 180	0	50 615	786 795
Autres personnes morales	107 246	2 272	- 4 338	105 180
TOTAL	2 115 067	145 796	10 523	2 271 386
			Montant du capital (VN92 €)	208 967 512

Subventions d'investissements encaissées

SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENTS ENCAISSÉES	31/12/2021	NOUVELLES NOTIFICATIONS	31/12/2022
Montant brut	177 628 598	8 739 780	186 368 378
Amortissement	- 48 361 247	-3 847 447	-52 208 694
MONTANT NET	129 267 351	4 892 333	134 159 684

Provisions pour risques et charges

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	31/12/2021	AUGMENTATIONS DOTATIONS	DIMINUTIONS REPRISES À LA FIN DE L'EXERCICE		31/12/2022
			UTILISÉES	NON-UTILISÉES	
Provisions pour litiges	693 829	1 054 600	67 895	-	1 680 534
Provisions pour risques	191 000	-	191 000	-	-
Provisions pour pensions et obligations	99 871	-	-	10 120	89 751
Provisions pour impôts	121 034	-	-	-	121 034
TOTAL	1 105 734	1 054 600	258 895	10 120	1 891 319

En 2022, la principale variation concerne la constitution d'une provision d'un million d'euros pour couvrir le risque sur opérations immobilières.

Emprunts

Variation des emprunts et des dettes

DETTES FINANCIÈRES	31/12/2021	ENCAISSEMENTS	REMBOURSEMENTS	31/12/2022
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	127 458 904	20 868 713	6 219 951	142 107 666
Emprunts et dettes diverses	13 850 797	737 108	1 401 795	13 186 110
TOTAL	141 309 701	21 605 821	7 621 746	155 293 776

Détail par type d'endettement

DETTES FINANCIÈRES	31/12/2021	31/12/2022
Emprunts libres	11 158 509	10 469 429
Emprunts PSP	3 668 382	3 006 330
Autres emprunts	112 232 490	127 809 240
Intérêts courus non échus	365 102	796 466
Compte bancaire	34 421	26 200
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	127 458 904	142 107 666
Dépôts de garantie	794 235	826 219
Emprunts 1%	10 977 931	10 092 075
Emprunts CAF Carsat	705 826	893 246
Compte courant Mouvement	1 372 805	1 374 570
Emprunts et dettes financières divers	13 850 797	13 186 110
TOTAL	141 309 701	155 293 776

Typologie endettement immobilier :

Déduction faite des comptes-courant, des dépôts de garantie et des ICNE, le montant des emprunts s'élève à 152,2M€. Ils font l'objet à 82% de garanties données par les collectivités, 4% sont hypothéqués et 14% ne font pas l'objet de garantie.

Dettes

DETTES DIVERSES	31/12/2022
Fournisseurs et comptes rattachés	5 497 411
Dettes relatives au personnel	412 818
Etat et autres collectivités	298 782
Autres dettes	692 970
TOTAL	6 901 982

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

NOTES EXPLICATIVES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT**Production immobilisée**

PRODUCTION IMMOBILISÉE	31/12/2021	31/12/2022
Honoraires de montage	1 804 938	1 899 144
TOTAL	1 804 938	1 899 144

Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges

REPRISES SUR AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS, TRANSFERTS DE CHARGES	31/12/2021	31/12/2022
Reprises sur dépréciation des immobilisations	80 425	67 046
Reprises sur PRC exploitation	-	269 016
Remboursements d'assurance	169 959	287 595
Remboursements divers	27 691	84 777
TOTAL	278 075	708 434

Les principales variations de 2022 s'expliquent par :

- les reprises de provisions sur des charges d'exploitation (notamment sur les diagnostics énergétiques du fait de la nouvelle législation sur les DPE) dont les coûts se retrouvent dans les charges d'exploitation de l'année
- une augmentation des remboursements d'assurances sur des sinistres facturés sur 2022.

Autres achats et charges externes

Les principaux postes de dépenses sont les suivants :

AUTRES ACHATS ET CHARGES EXTERNES	31/12/2021	31/12/2022
Charges locatives et frais de gestion	5 185 325	5 856 733
Entretien - Réparations	2 440 330	2 848 408
Maitrise d'ouvrage déléguée (MOD)	844 274	915 394
Personnel détaché de la Fédération et intérim	973 740	732 219
Honoraires	535 986	474 162
Prestations informatiques	316 696	153 352
CEE	70 546	18 994
Assurances	218 931	270 918
Autres	338 549	413 911
TOTAL	10 924 379	11 684 092

Les autres achats et charges externes augmentent principalement sur les postes "Charges locatives et frais de gestion" ainsi que "Entretien - Réparations" sous l'effet de la progression de l'activité de la Foncière et de la hausse des coûts liés à l'inflation et au surcoût énergétique.

Impôts et taxes

IMPÔTS ET TAXES	31/12/2021	31/12/2022
TOTAL	1 878 674	2 113 416

L'augmentation de ce poste est liée à la hausse du parc immobilier de la Foncière.

Dotations aux provisions

DOTATIONS AUX PROVISIONS	31/12/2021	31/12/2022
Dotations PRC exploitation	318 761	54 600
Dotations aux provisions pour dépréciation des clients	270 671	159 336
TOTAL	589 432	213 936

En 2021, une provision a été constituée pour couvrir une partie du coût des diagnostics énergétiques à réaliser par la Foncière du fait de la nouvelle législation sur les DPE (voir reprises de provision en 2022).

En 2022, l'essentiel des dotations est constitué par la dotation à la provision pour dépréciation des créances locataires.

Autres charges d'exploitation

AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	31/12/2021	31/12/2022
Créances irrécouvrables	80 890	70 861
Charges diverses de gestion courante	266 600	73 664
Pertes sur opérations abandonnées	209 428	285 881
TOTAL	556 918	430 407

En 2021, figure dans ce compte une indemnité d'éviction de 150 k€ payée pour le compte d'une association et prise en charge par celle-ci (en contrepartie de 150 k€ de produits de gestion courante).

En 2022, ce compte est principalement constitué par les pertes sur opérations abandonnées.

Résultat financier

RÉSULTAT FINANCIER	31/12/2021	31/12/2022
Produits financiers de participation	450 000	200 000
Autres intérêts et produits assimilés	179 370	309 399
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	164 178
Produits nets sur cession de VMP	818 870	2 355 083
PRODUITS FINANCIERS	1 448 240	3 028 660
Dotations financières aux amortissements et provisions	- 164 178	- 945 522
Intérêts et charges assimilées	- 914 015	- 1 375 976
Charges nettes sur cession de VMP	- 824 313	- 2 555 112
CHARGES FINANCIÈRES	- 1 902 506	- 4 876 609
TOTAL	- 454 266	- 1 847 949

Les 200 k€ correspondent au dividende reçu de la SCI Cour des Voraces, en baisse de 250 k€ par rapport à 2021.

Les mouvements dus aux arbitrages sur les titres détenus génèrent une plus-value de 109 k€.

La hausse des taux d'intérêts indexés sur le livret A explique l'augmentation de 462 k€ des intérêts et charges assimilés.

Une dotation a été comptabilisée (781 k€) pour couvrir les moins-values latentes sur le portefeuille obligataire suite à la chute très rapide de ces marchés sur 2022.

Résultat exceptionnel

RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opération de gestion	153
Produits de cession des immobilisations	81 614
Reprise de provisions sur dépréciation des immobilisations	67 046
PRODUITS EXCEPTIONNELS	81 767
Charges sur cession des immobilisations	- 101 058
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	- 63 791
Dotations exceptionnelles aux provisions	- 1 000 000
Charges exceptionnelles	- 1 164 849
TOTAL	- 1 083 082

Le résultat exceptionnel est principalement constitué par la dotation pour la provision d'un million d'euros pour couvrir le risque sur opérations immobilières (voir paragraphe *Provisions pour risques et charges*).

EBE et capacité d'autofinancement

L'EBE progresse sous l'effet de la valeur ajoutée qui s'améliore par le développement de l'activité.

La capacité d'autofinancement d'un montant de 7 831 k€ provient essentiellement de l'EBE (+8 620 €) et dans une moindre mesure du financier (-866 k€).

Autres informations

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

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à 52K€ hors taxe. Parmi cette somme, 20,6K€ correspondent à des prestations entrant dans les services autres que la certification des comptes.

2 - Evaluation du patrimoine

La société Foncière H&H fait expertiser chaque année son patrimoine immobilier. Les conclusions démontrent que les valeurs vénales sont, dans leur ensemble, notablement supérieures à la valeur nette comptable des immeubles figurant à l'actif. En effet la valeur d'expertise du parc au 31 décembre 2021 ressort à 640 M€ alors que la valeur nette comptable s'élève à 406 M€.

Comme cela est mentionné dans les règles sur les amortissements et provisions, une dépréciation est réalisée sur les écarts significatifs entre la valeur nette comptable retraitée des subventions à intégrer au résultat et des immobilisations évaluées dans le cadre de cette expertise. Au 31 décembre 2022, le montant de la provision s'élève à 1 039 k€.

3 - Agréments

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

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

Agrément Maîtrise d'Ouvrage Insertion :

Par arrêté de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement en date du 20 janvier 2011, la Foncière H&H a reçu l'agrément ministériel pour l'exercice de son activité de maîtrise d'ouvrage sur le territoire des régions Alsace, Aquitaine, Auvergne, Basse-Normandie, Bourgogne, Bretagne, Centre, Champagne-Ardenne, Franche-Comté, Haute-Normandie, Ile-de-France, Languedoc Roussillon, Limousin, Lorraine, Midi- Pyrénées, Nord-Pas-de-Calais, Pays de Loire, Picardie, Poitou-Charentes, Provence-Alpes-Côte d'Azur et Rhône-Alpes.

Parallèlement, le ministère a indiqué que la Foncière d'Habitat Humanisme devait être considérée comme Pouvoir Adjudicateur au sens de l'ordonnance n°2005-649 du 6 juin 2005, et en tant que telle, soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence pour la passation de ses marchés.

Agrément Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS) :

De même, la DIRECCTE a renouvelé en 2022 l'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale (ESUS)* à la Foncière d'Habitat et Humanisme pour une durée de 5 ans.

L'agrément *Entreprise Solidaire d'Utilité Sociale* permet aux financeurs solidaires de bénéficier d'une fiscalité favorable tout en donnant un sens à leurs investissements. Inscrit dans la loi sur l'Economie Sociale et Solidaire (ESS), l'agrément Entreprise solidaire d'utilité sociale vise à clarifier le périmètre des entreprises éligibles, à savoir les entreprises de l'ESS. L'objectif est d'inciter les financeurs privés à se diriger davantage vers les entreprises d'utilité sociale, de donner un sens à leur investissement et de créer un écosystème favorable au développement des entreprises solidaires. De plus, les investisseurs d'une entreprise solidaire d'utilité sociale bénéficient d'une fiscalité avantageuse.

4 - Effectifs

CATÉGORIE DE SALARIÉS	2022	2021	2020
Cadres	15	16	15
Employés	13	10	13
TOTAL	28	26	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.

5 - Engagements

Les engagements donnés s'élèvent à 6 854 k€ : il s'agit de garanties hypothécaires données sur les emprunts.

Les engagements reçus s'élèvent à 125 405 k€ : il s'agit des garanties de remboursements d'emprunts accordés par les municipalités ou les communautés urbaines. Par exemple, le Grand Lyon garantit 85% des emprunts et les communes 15%.

HABITAT ET HUMANISME, BÂTISSEUR DE LIENS

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

Habitat et Humanisme s'est donné pour mission :

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

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

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

- **58** associations couvrant **86** départements,
- **1** association en Belgique
et **1** association au Luxembourg,
- **2** sociétés foncières solidaires,
- **10** Agences Immobilières Sociales et à Vocation Sociale,
- l'association **Accession solidaire**, accompagnement à l'accession sociale à la propriété.

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



Il rassemble plus de **5 200** bénévoles et **2 000** salariés.



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

SOCIÉTÉ FONCIÈRE D'HABITAT ET HUMANISME

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

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

Retrouvez-nous sur :

