

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

RAPPORT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Madame, Monsieur,

Nous vous présentons le rapport sur le gouvernement d'entreprise pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Observations sur le rapport de gestion et les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Le Conseil de Surveillance souhaite attirer votre attention sur certains points avant de commenter les comptes de l'exercice.

Evolution de la situation nette de la Foncière sur 2022

Situation nette (hors résultat) en k€	31/12/2021	Appels publics	Apports	Affectation du résultat	31/12/2022
Capital social et prime d'émission	291 964	22 530	469		314 963
Primes de fusion et d'apports	6 016		291		6 307
Réserves	2 979			620	3 599
Total	300 959	22 530	760	620	324 869

La Foncière a procédé à deux appels publics à l'épargne, pour un montant total (primes d'émission comprises) de 22,5M€. Ces deux augmentations de capital ont été réalisées à 100% de l'objectif, confirmant ainsi l'attrait des actions de la Foncière auprès tant des personnes physiques que des investisseurs institutionnels.

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

A l'issue de ces augmentations, la structure du capital est la suivante :

	% nombre de titres
Personnes physiques	55.5%
Mouvement HH	4.6%
Autres personnes morales	4.6%
Fonds de gestion d'épargne salariale solidaire	35.2%

Perspectives 2023

- L'augmentation forte de l'inflation continuera d'avoir des impacts sur le coût des constructions et la faisabilité financière des opérations futures.
- L'augmentation des taux du livret A sur 2022 (le taux est passé de 0.5% à 3%) et attendue sur 2023 sur lesquels sont adossés les emprunts souscrits par la Foncière, auront un impact significatif dans les résultats financiers de la foncière. L'impact sur les charges financières en 2023 compte tenu de la révisabilité des contrats d'emprunts que la Foncière a levé après de la Caisse des Dépôts et Consignations, peut être évalué à environ 2M€ (si le taux reste à 3%).
- La loi Climat et résilience mise en œuvre a renforcé les critères de décence des logements en intégrant le critère de performance énergétique des logements. La Foncière devra prendre en compte ces nouveaux critères de décence énergétique en initiant un volet « Rénovation globale » dans son Plan Stratégique de Patrimoine.

Consommation des fonds propres

Les logements réceptionnés ont été financés par emprunts à hauteur de 47%, par fonds propres à hauteur de 40% et par subvention à hauteur de 13%. Hors Inli, les taux sont de 46%, 36% et 18%, l'acquisition de ces logements n'ayant pas été financée par subventions.

Financement des opérations

	2022	2021	2020	2019
Emplois				
Investissements immobiliers et financiers	41 409	57 119	28 499	53 580
Remboursements d'emprunts	6 953	6 383	5 508	4 725
Variation BFR	-222	5	143	420
Ressources				
Augmentations de capital	22 531	26 173	24 253	21 468
Nouveaux emprunts	19 557	22 581	29 073	21 740
Nouvelles subventions	8 242	9 949	9 780	9 214
Capacité d'autofinancement	7 831	7 310	5 629	4 878
Cessions immos...	82	461	478	3 746
Variation de trésorerie	10 103	2 977	35 350	- 4 331

2020 avait été une année atypique avec des ressources importantes et des emplois ralentis par la pandémie et par les élections municipales qui avaient limité les décaissements sur opérations immobilières.

2021 a marqué un retour à des flux de financement plus conformes aux années antérieures, avec des investissements à hauteur de 57M€ financés par de nouvelles subventions, des emprunts et des fonds propres. Il est à noter que la CAF couvre les remboursements d'emprunts.

2022 est marquée par la baisse attendue des flux d'investissements immobiliers (opération Inli décaissée fin 2021), des nouveaux emprunts et des subventions (rattrapage du retard terminé et baisse des subventions obtenues sur les dossiers d'investissement) et la hausse de la capacité d'autofinancement générée par la hausse des logements de la Foncière.

Endettement

En liaison avec le niveau d'activité, l'endettement financier est passé de 141M€ à 155M€. Cette augmentation est liée à la hausse du parc immobilier. Il convient d'observer que la part des dettes financières dans l'ensemble du bilan est stable à 24.9%.

Activité

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 60M€. Ces opérations devraient être financées à hauteur de 48% par des prêts (soit 29M€), 20% par des subventions (12M€) et 32% par des fonds propres (19M€).

La Foncière a mis en service sur l'exercice 498 logements en 66 opérations, dont 171 logements de l'opération INLI (sur les 182 acquis).

Le total des loyers bruts sur les 5 482 logements gérés augmente de 7 % 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).

Résultats

Comme cela va vous être présenté, le résultat d'exploitation ressort à 1 894k€, le résultat exceptionnel à -1 083k€, le résultat net à -1 046k€, et la capacité d'autofinancement à 7 831k€.

Observations sur les comptes

Les comptes ont été audités par le cabinet EY qui certifiera les comptes sans réserve.

Le Conseil de Surveillance souhaite remercier la gérance et la direction de la Foncière pour leur investissement, ainsi que les membres des Comité d'Engagement et tous les salariés et bénévoles qui s'investissent dans l'activité de la société.

Tableau et rapport sur les délégations en matière d'augmentation de capital

L'assemblée générale ayant accordé des délégations de compétence et de pouvoir à la gérance en matière d'augmentation de capital par application des articles L.225-129-1 et L.225-129-2 du Code de Commerce, le tableau desdites délégations visé à l'article L.225-37-4 3° du même code est annexé au présent rapport.

Conventions visées à l'article L.226-10 du code de commerce

Nous vous demandons, conformément à l'article L. 225-40 du Code de commerce, d'approuver les conventions visées à l'article L. 226-10 du Code de commerce et conclues ou renouvelées au cours de l'exercice écoulé, après avoir été régulièrement autorisées par votre Conseil de surveillance. Votre Commissaire aux Comptes a été dûment avisé de ces conventions qu'il a décrites dans son rapport spécial.

Conventions portant sur les Opérations courantes visées à l'article L.225-39 du code de commerce

Nous vous informons que le texte des conventions courantes conclues à des conditions normales a été communiqué aux membres du Conseil de surveillance et au Commissaire aux comptes.

Conventions conclues par un dirigeant ou un actionnaire significatif de la Société avec une filiale

En application des dispositions des articles L.226-10-1 et L.225-37-4 2° du Code de commerce, nous vous indiquons qu'aucune convention n'est intervenue, directement ou par personne interposée, entre d'une part l'un des mandataires sociaux, l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10% de la Société et d'autre part, des filiales de la Société.

Administration et Contrôle de la Société

Mandats des membres du conseil de surveillance (tableau annexé) : Conformément aux dispositions de l'article L.225-37-4 1° du Code de commerce, vous trouverez en annexe la liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés par les gérants et membres du conseil de surveillance dans toute société au cours de l'exercice écoulé.

Caluire, le 31 mars 2023

Le Conseil de Surveillance